

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

1030

Acuerdo de aprobación definitiva de la revisión y adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Costitx al Plan Territorial Insular de Mallorca

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 27 de enero de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente relativo a la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Costitx para la adaptación al Plan Territorial Insular de Mallorca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la revisión y adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Costitx al Plan Territorial Insular de Mallorca, sujetándola a las prescripciones siguientes:

1. Se excluye de la aprobación definitiva el artículo 47 de las normas hasta que se obtenga el informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones, de conformidad con lo que se establece en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
2. El proyecto de ejecución del SG-INF-06, afectado en parte por el ámbito del suelo urbanizable URB-01, se tiene que someter al procedimiento de evaluación ambiental que corresponda, de acuerdo con lo que dictamine el órgano ambiental.
3. El ámbito correspondiente al solar donde se ubica el UBS se tiene que calificar como equipamiento sanitario con su definición detallada mediante la correspondiente ficha de equipamiento en el Anexo III de la normativa.
4. De acuerdo con el artículo 30.1 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB, para el nuevo vial propuesto como Ronda se tiene que fijar una zona de reserva vial de 37,5 metros de anchura a la parte de suelo rústico.
5. Antes de la ejecución de la Ronda se tendrá que recabar la pertinente autorización de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad.
6. El apartado 1 del artículo 72 con respecto a la definición de APT pasa a tener la redacción siguiente: “1. Se consideran áreas de protección territorial las franjas comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas en las aristas de explanación de las carreteras según pertenezcan a la red primaria, secundaria local o rural, y se determina en el artículo 19.1.e2) de la Ley 6/1999, de Directrices de Ordenación Territorial, siendo las delimitadas en los planos correspondientes de carácter aproximado.”
7. El apartado 1 del artículo 70 pasa a tener la redacción siguiente: “1. Se consideran zonas de suelo rústico protegido forestal, las áreas mayoritariamente ocupadas por masas forestales y de bosque bajo y las incluidas dentro del concepto de monte que se establece en el apartado 1 del artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, delimitados y precisados en los planos correspondientes.”
8. La franja de 25 metros en torno al cementerio y su ampliación queda calificada como zona dotacional de este con destino a estado ajardinado y, en todo caso, libre de toda clase de construcciones, en aplicación de lo que se dispone en el artículo 41 en relación con el 43 del Decreto 105/1997, de 24 de julio, modificado por el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.
9. Los terrenos comprendidos dentro del ámbito delimitado como UA-1 en el plano 3.2 de la documentación y regulado mediante la ficha del Anexo II de la normativa que fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de abril de 2011, y dentro del ámbito de la actuación aislada AA-1 delimitada en el plano 3.2 y regulada en la ficha del Anexo II de la documentación de subsanación de deficiencias aprobada por el Pleno de 14 de marzo de 2016, quedan incluidos dentro de un ámbito de transformación urbanística que tendrá que delimitar y ordenar mediante la correspondiente ficha con el fin de que, por parte de los propietarios, se cumplimenten los deberes que se establecen en el artículo 32.3 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y al artículo 18 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, con el consiguiente reintegro a la administración de los gastos incurridos en la ejecución de la urbanización.

Consecuentemente, se tiene que eliminar el gasto de 44.752,68 € imputado a la administración local en el cuadro correspondiente al AA-1 del estudio económico financiero.

Mientras no se complemente lo que se determina en el párrafo anterior, los terrenos incluidos dentro del referido ámbito no pueden ser objeto



de edificación.

10. El título de las fichas correspondientes a las actuaciones aisladas AA-2 y AA-3 en el Anexo II de la normativa que indica “ACTUACIÓN URBANÍSTICA: UNIDAD DE EJECUCIÓN” debe decir “ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN AISLADA”.

11. En el cuadro “objetivos y criterios de ordenación” de la ficha correspondiente al sector URB-01 del Anexo II de la normativa, la frase “Cesión obligatoria de los viales y ejecución de los viales internos” tiene que ser sustituida por esta otra: “Cesión obligatoria, costeamiento y, si procede, ejecución de los viales”.

Consecuentemente, se tiene que eliminar el gasto del cuadro correspondiente al sector URB-01 y al SG-INF-06 del estudio económico financiero.

12. La ejecución de los suelos urbanizables directamente ordenados se tendrá que realizar después de adaptar su contenido a las determinaciones de la Ley 2/2014 y a lo que se dispone en el artículo 75 del Reglamento para la isla de Mallorca de la mencionada Ley 2/2014, procedimiento en el cual se tendrá que llevar a cabo el correspondiente trámite de información pública.

Específicamente se tiene que incorporar una ordenación de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, de las edificaciones y de su entorno, relativas a la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos y volúmenes con inclusión de determinaciones sobre la orientación de edificios y la relación entre la altura y el espacio libre que garantice la preservación de los elementos que caracterizan la identidad del núcleo urbano tradicional de Costitx.

Con respecto al URB-01, se tiene que justificar, vista la magnitud de la actuación, la imposibilidad física de materializar dentro de su ámbito las dotaciones públicas correspondientes a espacios libres públicos y equipamientos derivados de su destinación a uso residencial.»

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

Título I **Preliminar**

Artículo 1 **Naturaleza**

1. El presente instrumento de planeamiento tiene la condición de Normas Subsidiarias de Ámbito municipal y, en consecuencia, establecen la ordenación del territorio del término municipal de Costitx.
2. Es el primer instrumento de planeamiento que ordena la totalidad del territorio, revisando, adaptando o modificando, según los casos, los diferentes instrumentos de planeamiento aprobados anteriormente.

Título II **Disposiciones de carácter general**

Capítulo I **Del planeamiento**

Artículo 2 **Ámbito territorial de las NNSS de Costitx**

El Ámbito de las NNSS de Costitx es la ordenación urbanística del territorio que integra el término municipal de Costitx.

Las presentes Normas Urbanísticas, junto con los demás documentos exigidos por los Artículos 95 y 97 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 2159/1978 de 23 de junio), integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Costitx.

Artículo 3 **Ámbito temporal del planeamiento**

1. Este planeamiento será ejecutivo al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el BOIB y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto en cuanto no se revise. Se prevé su revisión en un plazo máximo de 12 años.

En cada una de las fichas de actuaciones de transformación se establece el plazo máximo de ejecución de la actuación.



Las NNSS de Costitx son públicas, y podrán ser consultadas y informarse sobre las mismas al Ayuntamiento de Costitx.

2. Usos y Obras provisionales:

Sin la obligatoriedad de la observancia de las NNSS, si no hubieran de dificultar su ejecución, se podrán autorizar sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional que se tendrán que demoler cuando así lo acordara el Ayuntamiento de Costitx, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4

Modificación de planeamiento

La alteración de las determinaciones del Planeamiento se considerarán modificación del mismo, aunque la referida alteración incluya cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Artículo 5

Carácter vinculante de las determinaciones del planeamiento

Las determinaciones de las NNSS de Costitx vincularán al Ayuntamiento de Costitx y los particulares.

Artículo 6

Interpretación de esta normativa

Las Normas Urbanísticas de las NNSS de Costitx se interpretarán atendiendo a su contenido así como las finalidades y los objetivos fijados en la Memoria Justificativa.

En situaciones de dudas o imprecisiones prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

Artículo 7

Ejecución del planeamiento

La ejecución del Planeamiento se desarrollará garantizando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente la Administración, al igual que el abono de los gastos y, en su caso, la ejecución de la Urbanización.

La ejecución del Planeamiento requerirá la aprobación del instrumento más detallado exigible, según la clase de suelo.

Artículo 8

Vigilancia del planeamiento

La vigilancia de las NNSS de Costitx tenderá al mantenimiento del orden urbanístico, sancionando las infracciones, así como la consecución de los fines y objetivos que persigue el Planeamiento.

Capítulo II

Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo

Artículo 9

Plazos para la edificación

La concesión de la Licencia llevará implícito el derecho a edificar y la obligación de ejecutar las obras respetando los siguientes plazos contados a partir de la notificación al interesado:

- Inicio de obras: Un mes.
- Finalización de obras: Máximo 36 meses.

El resto de normativa de gestión de la licencia será aplicable de acuerdo a la regulación vigente.



Artículo 10
Deber de Conservación

Los propietarios de edificaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento de Costitx podrá ordenar de oficio la ejecución de las obras necesarias para este fin.

Artículo 11
Obras sin licencia

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuaran sin Licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de estos actos.

El acuerdo de suspensión de las obras será inmediatamente ejecutado y se notificará al Promotor, Constructor, y al Director Técnico.

En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del acuerdo de suspensión deberá solicitar la oportuna licencia.

El mismo requerimiento se efectuará cuando no hayan transcurrido más de ocho años desde la total finalización de las obras.

No prescribirán las infracciones urbanísticas realizadas sobre terrenos calificados por los respectivos planeamientos como zonas verdes, espacios libres públicos, sistemas generales, viales, equipamientos públicos, espacios naturales especialmente protegidos, monumentos histórico - artísticos y edificios y conjuntos catalogados.

Las actividades que se realicen en base a licencias u órdenes de ejecución que se hayan otorgado con infracción de la zonificación o usos urbanísticos relacionados en el apartado anterior, tampoco estarán sometidos a plazo de prescripción, según indica el Artículo 74 de la Ley de Disciplina Urbanística de Baleares

Artículo 12
Obras sin ajustarse a la licencia

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se desarrollaran sin ajustarse a las condiciones de la Licencia u orden de ejecución, el Alcalde se dirigirá al Promotor, Constructor y Técnico Director y les señalará las anomalías observadas y concediéndoles un plazo improrrogable de cinco días para que justifiquen la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución. La falta de respuesta en dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas y el acuerdo de forma inmediata de la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

Si por parte de los responsables de la obra se alega la conformidad de la Licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que en los siguientes 15 días se personen en la obra, para examinar los detalles junto con el arquitecto municipal, y se levantará el acta correspondiente suscrita por todos los presentes, a la vista de la que el Alcalde se pronunciará como corresponda; permitirá la continuación de la actividad o dará un plazo para su adecuación a las condiciones de la Licencia, vencido el cual sin que ésta se haya producido, tendrá lugar la paralización de las obras.

Título III
Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I
Del planeamiento

Artículo 13
Clasificación del suelo

El suelo del término municipal de Costitx se clasifica en:

- 1) Suelo Urbano o Áreas de desarrollo urbano.
- 2) Suelo urbanizable o apto para la urbanización directamente ordenado.
- 3) Suelo Rústico o Áreas sustraídas del desarrollo urbano.

1. El suelo urbano es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias señalan como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. Las Normas determinan en esta clase de suelo la ordenación física de forma cuidadosa mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación y la utilización de suelos y locales.





2. El suelo urbanizable o apto para la urbanización son aquellos terrenos que se destinan a transformaciones urbanísticas que suponen nuevas propuestas de urbanización de un Ámbito, pasando de un Ámbito de suelo en situación de suelo rural o rústico a la de urbanizado para generar, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectados funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

3. El suelo rústico comprende la parte de territorio municipal que no se destina a las Normas a ser soporte de actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural. En esta clase de suelo las Normas establecen las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de la edificación de carácter rural.

4. La clasificación del suelo, zonificación, sistemas generales y grados de protección del territorio aparecen reflejados en los planes de ordenación correspondientes.

Artículo 14

Destino del suelo

Por su destino, el suelo queda afectado por estas Normas, de la siguiente forma:

- Sistemas generales y sus zonas de protección.
- Espacios libres.
- Equipamientos comunitarios.
- Sistema viario local
- Edificación residencial
- Edificación industrial.

Artículo 15

Tipo de ordenación de la edificación.

Tipo de ordenación establecidos en las NNSS:

- a) Edificación según alineación de vial: Corresponde a la edificación entre paredes medianeras con fachada alineada en la calle o retranqueo, regida básicamente por altura reguladora máxima y profundidad edificable u ocupación máxima.
- b) Edificación aislada: Regulada dada su altura máxima, índice de aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

Artículo 16

Conceptos sobre edificabilidad

1. Índice de edificabilidad bruto: Metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta de sótano destinada exclusivamente a aparcamientos de vehículos turismos.
2. Índice de edificabilidad neto: Es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en la parcela por la superficie de la misma. En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta sótano, no computándose los patios de iluminación y ventilación de superficie igual o superior a 9m² (3x3).
3. Aprovechamiento tipo: En suelo urbano será el aprovechamiento lucrativo (m² de techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias).

Capítulo II

Régimen de los edificios existentes

Artículo 17

Edificios inadecuados

1. Se considerarán como edificaciones inadecuadas aquellas en las que la superficie edificada sea inferior al 50% de la edificabilidad mínima resultante de las ordenanzas particulares de cada zona.
2. En las edificaciones inadecuadas, transitoriamente hasta su sustitución, se permitirán las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que tengan que residir o tengan que ocupar los edificios nombrados, pero no se podrán realizar obras de consolidación,



modernización o de incremento del valor de explotación.

Se permitirán asimismo las obras de ampliación que permitan que la edificación deje de encontrarse en situación inadecuada. En este caso se podrán realizar simultáneamente obras de consolidación y modernización.

Artículo 18

Edificios fuera de ordenación

1. Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación:

- a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario y dentro de la zona de protección, sin que, a tal efecto, se considere el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar en las futuras construcciones un chaflán de longitud igual o inferior a cuatro (4) metros.
- b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto por las NNSS en estas zonas.
- c) Las edificaciones situadas en el suelo sometido a operaciones de reforma interior que necesiten la total demolición de aquéllas.
- d) Las edificaciones ocupadas totalmente por los usos de industria, talleres y estaciones de servicio, prohibidos en cada zona.
- e) Los edificios que su altura o superficie edificada pase más de un 100% de la permitida por las ordenanzas.
La altura se tendrá que computar tanto en número de plantas como en metros, en este caso se considerará la altura máxima. Tanto en las alturas existentes como en las permitidas se incluirán los áticos edificados o permitidos.
- f) Los edificios emplazados en cualquier clase de suelo que se hayan implantado sin licencia y no sean legalizables conforme a las determinaciones de las NNSS, y las que siendo legalizables no han procedido a su legalización, mediante la oportuna solicitud de licencia y su otorgamiento.

2. En los edificios fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que tengan que residir o tengan que ocupar los llamados edificios.

En los edificios señalados en el apartado e), se podrán realizar obras puntuales de reforma, consolidación o modernización siempre que afecten a locales o viviendas aisladas que sean unidades registrales independientes, pero en ningún caso se admitirá este tipo de obras cuando supongan actuaciones globales o promociones de conjuntos de todo un edificio. Se permitirán asimismo las obras encaminadas a adecuar el edificio a alguna de las situaciones señaladas en el artículo 40.

En los edificios señalados en el apartado f), mientras se mantenga la condición de fuera de ordenación no se podrá realizar ningún tipo de obra ni siquiera las permitidas en el resto de edificios que se encuentren fuera de ordenación.

Artículo 19

Edificios construidos de acuerdo a normativa anterior a la vigente

1. En los edificios existentes, construidos de acuerdo a la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el Artículo anterior, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

- a) Cuando la edificación supere la edificabilidad permitida y no se encuentre en el supuesto señalado en el apartado 1.e), del Artículo anterior, se permitirán las obras de reforma y cambio de uso entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

En las edificaciones existentes en espacios libres públicos que cumplan las citadas condiciones y sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos socio -culturales.

También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

- b) Que sin exceder de la edificabilidad en el solar, incumpliendo algún otro parámetro de zona. Podrán hacer reformas y cambios de uso dentro de los permitidos en la zona y se podrán realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. También se autorizarán obras permitidas en la regulación de la situación a) y las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona.

No se considera incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este Artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2. En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, podrá mantenerse o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso aumentar.



3. En las situaciones a) y b) se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios previa tramitación de un estudio de detalle aún en el caso de que las obras denominadas supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

4. En todas las obras de ampliación, éstas tendrán que realizarse adaptándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las normas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en el Catálogo.

Artículo 20

Edificios existentes en Suelo Rústico

En los edificios existentes construidos de acuerdo a normativa anterior a la vigente en suelo Rústico serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en los Artículos anteriores y en particular la siguiente: el incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona cuando se trate de parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes NNSS se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en qué situaciones se encuentra el edificio según los Artículos citados. Es decir, los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela.

Capítulo III

Régimen de suelo urbano o áreas de desarrollo urbano

Artículo 21

Cesiones gratuitas en el Suelo Urbano y Urbanizable

Serán cesiones gratuitas y obligatorias:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de los viales locales.
- El suelo destinado a jardines públicos.
- Y los demás que prevean la Ley y los Reglamentos.

Artículo 22

Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable o apto para la urbanización

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable directamente ordenado tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica.
2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable directamente ordenado tendrán derecho a promover su transformación de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística. A tal efecto deberán cumplir con los deberes establecidos en la legislación del suelo vigente.

Título IV

Régimen urbanístico de las áreas urbanas o aptas para el desarrollo urbano

Capítulo I

Disposiciones comunes a los tipos de ordenación

Artículo 23

Definiciones

- Solar: parcela apta para su inmediata edificación que reúna los requisitos adecuados en este planeamiento.
- Terreno natural: configuración del terreno en el momento de la aprobación inicial de las NNSS.
- Vial: espacio público inedificable destinado a la circulación y / o en el aparcamiento de vehículos.
- Isleta: trozo de Suelo Urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.
- Uso: Es la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de edificaciones.
- Edificación aislada: es la ordenación según regulación de parcela en la que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.
- Edificación adosada: es la ordenación según regulación de parcela en la que se permite la edificación limitando con medianeras,



vial o espacio público.

- Alineación: Plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.
- Medianera: Plano vertical que separa dos parcelas.
- Retranqueo: separación comprendida entre una alineación o una medianera y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o medianera. Estas separaciones se deberán medir desde el punto que más sale del cuerpo de la edificación.
- Planta: Porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, de acuerdo con la ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un parámetro de techo y una superficie transitable.
- Planta cerrada: parte cubierta y cerrada de la edificación incluyendo los elementos constructivos de cierre.
- Porche: parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos.
- Terraza: parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples "aleros" de menos de 50 cm de vuelo) o asimismo, cubierta por elementos fijos situados a una altura igual o superior a 6,60 metros.
- Fachada: cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianera.
- Cubierta: elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.
- Vuelo, cornisa: Elementos que sobresalen de la cubierta.
- Cerrado: elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.
- Edificación: conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches, cuerpos y elementos que salen.
- Patio: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.
- Sótano: plantas en las que los parámetros verticales de cierre quedan totalmente por debajo del terreno.
- Semisótano: Planta que sobresale menos de un metro de la superficie del terreno si es plano y 1,90 metros si se inclinado (> 12%). Estas alturas se medirán en cualquier punto del terreno
- Planta baja: es la planta inmediata superior a la planta sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano, se considerará como planta baja en la inferior de las construidas. El plano inferior de esta planta puede tener una o varias cotas de nivel.
- Planta piso: plantas situadas sobre la planta baja.
- Planta porche: planta bajo cubierta.
- Cuerpos salientes: sobresalen de las fachadas, son ocupables y pueden ser cerrados o abiertos.
- Elementos salientes: elementos constructivos no habitables que sobresalen de las fachadas.
- Patios: espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.
- Superficie construida: superficie horizontal incluyendo cierre de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo con los criterios señalados en estas normas.
- Superficie edificable: superficie horizontal, cierres incluidos, de las plantas cerradas y porches que las normas permiten construir en un terreno, computada de acuerdo con los criterios señalados en estas normas. Este concepto también se denomina edificabilidad.
- Superficie útil: es el resultado de disminuir la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, etc.
- Superficie del solar o parcela: es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela medida sobre un plano horizontal.
- Ocupación: Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Artículo 24

Aprovechamiento del agua

En todo caso, las edificaciones estarán obligadas a recoger las aguas pluviales de sus tejados con las correspondientes canalizaciones (que podrán ser sólo de cobre, zinc o barro) y disponer de un aljibe con capacidad mínima de 12 m³.

Artículo 25

Índice intensidad uso residencial

Se establece un índice de intensidad de uso residencial de una vivienda en la regulación de cada zona.

A los efectos de determinar el número de viviendas que se podrá construir en cada solar, se calculará primero la ocupación máxima del solar. Sobre la cifra resultante se aplicará el índice de la zona.

Esta cifra es el número entero, redondeado por exceso cuando la parte decimal iguale o supere las 5 décimas y por defecto en caso contrario.

Las viviendas proyectadas estarán condicionados por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior.





Capítulo II Zonificación en suelo urbano

Artículo 26 Calificaciones zonales

La zonificación en suelo urbano comprende las siguientes calificaciones:

- Zona residencial Casco Antiguo.
- Zona residencial Intensiva a.
- Zona residencial Intensiva b.
- Zona residencial Extensiva a.
- Zona residencial Extensiva b.
- Zona equipamientos.
- Zona de Espacios Libre Públicos.

Capítulo III Condiciones de usos

Artículo 27 Usos susceptibles de utilización en la edificación o en el suelo

Los usos que son susceptibles de utilización en las edificaciones o en el suelo, son los siguientes:

1. Viviendas, en sus versiones unifamiliares y plurifamiliares, excepto en las plantas sótano.
2. Público en sus versiones de equipamientos:
 - a) Comercial (al por menor o al por mayor).
 - b) Recreativo B (parques y jardines públicos).
 - c) Deportivo (campos, instalaciones para la práctica deportiva).
 - d) Administrativo (edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio).
 - e) Religioso (edificios y áreas destinadas al culto o a la vida conventual).
 - f) Cultural (centros de enseñanza, salas de conferencias, museos, bibliotecas,).
 - g) Turístico, de conformidad con la legislación sectorial vigente.
 - h) Aparcamientos.
3. Las actividades o instalaciones complementarias, comprenden los siguientes usos:
 - a) Centros de abastecimiento a nivel local (mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas).
 - b) Centros mercantiles (almacenes y depósitos de mercancías, agencias y transportes distributivos, ...) todos ellos a nivel local.
 - c) Terminal de autobuses a nivel local.
 - d) Parques y talleres (aparcamiento colectivo, estaciones de servicio ...).
4. Uso industrial, sin molestias para otros usos, en las siguientes situaciones:
 - a) En piso de edificio no industrial.
 - b) En plantas inferiores de edificio no industrial.
5. El uso o actividad comercial se establece de acuerdo a lo que define la Ley 11/2001 de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, dependiente de si se trata de un actividad comercial al detalle o comercial al por mayor. A los efectos de estas normas, hay que tener en cuenta:
 - a) Actividad comercial al detalle:
 1. Se entiende por actividad comercial al por menor, los efectos de esta ley, la adquisición de mercancías y su venta al consumidor final, así como también la prestación al público de determinados servicios que constituyan un acto de comercio.





2. También se entiende por actividad comercial al detalle la oferta a los usuarios de servicios financieros, de obsequios o regalos como pago de intereses, y de financiación para la adquisición de un bien o de un producto concreto puesto a disposición del consumidor por la misma entidad financiera.

b) Actividad comercial al por mayor:

Se entiende por actividad comercial al por mayor, a los efectos de esta ley, la que tiene como destinatario de otros comerciantes, industriales, empresas, entidades e instituciones que no sean consumidores finales.

Artículo 28

Uso en zona Residencial Casco Antiguo

1. El uso de la vivienda se admite en sus versiones unifamiliar y plurifamiliar.

No se admitirán viviendas en los sótanos ni que se ventilen exclusivamente por otros patios de luces interiores que no sean patio de manzana. En tal caso los patios de manzana deberán tener un mínimo de 10 m (que se pueda inscribir en él un círculo de 10 m de diámetro) y la isleta una anchura mínima de 34 metros que garantice la pervivencia del patio de la manzana.

2. El uso público se admite en todas sus versiones.

3. Se admite el uso correspondiente a las actividades e instalaciones complementarias de almacenamiento en las situaciones b y c descritas para las industrias en el Artículo anterior, con una superficie máxima de local de 500 y 1000 m² respectivamente.

4. El uso industrial se admite en talleres o industrias artesanas, sin molestias para los otros usos, en las situaciones a y b del Artículo anterior y sus respectivas limitaciones.

Artículo 29

Usos en zona residencial Intensiva (a y b)

1. Uso de vivienda en versiones unifamiliar y plurifamiliar, excepto en las plantas sótano.

2. El uso público se admite en todas las versiones.

3. Se admite el uso correspondiente a todas las actividades e instalaciones complementarias siguientes:

- a) Centros de abastecimiento a nivel local (mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas).
- b) Centros mercantiles (almacenes y depósitos de mercancías, agencias y transportes distributivos, ...) todos ellos a nivel local.
- c) Terminal de autobuses a nivel local.
- d) Parques y talleres (aparcamiento colectivo, estaciones de servicio ...).

4. El uso industrial se permite para talleres e industrias artesanas, sin molestias para los demás usos, en los siguientes supuestos:

- a) En piso de edificio no industrial.
- b) En plantas inferiores de edificio no industrial.

Artículo 30

Usos en zona residencial Extensiva (a y b)

1. El uso de la vivienda se admitirá en su versión unifamiliar aislada, excepto en las plantas sótano.

2. No se admitirán viviendas en los sótanos y plantas soterradas o que ventilen exclusivamente a patios interiores de la construcción.

3. El uso público se admite en todas sus versiones.

4. No se admite el uso correspondiente a todas las actividades e instalaciones complementarias enumeradas en el Artículo anterior.

5. No se admite el uso industrial.

Artículo 31

Usos en zona de equipamientos

En las zonas de equipamientos no se permite el cambio de uso públicos al que están destinadas.



Artículo 32

Usos en los Espacios Libres Públicos

Aparte de los usos públicos recreativo y deportivo de carácter municipal y al aire libre, admitidos para los parques y jardines, quedan prohibidos los demás usos.

Capítulo IV Condiciones de volumen

Artículo 33

Condiciones particulares de la zona Casco Antiguo (CA)

Esta zona corresponde a la extensión más grande de suelo urbano situado en el centro del núcleo. Se corresponde con el centro histórico del núcleo de Costitx

1. Condiciones del solar.

Parcela mínima 200 m²

Fachada mínima 7 m

No obstante, en ambos casos se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en los que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya sea porque los solares vecinos estén edificados o porque estén escriturados antes de la fecha de la aprobación inicial de las presentes Normas.

Los solares deberán tener las formas más regulares posibles, no se admitirán cambios de alineación acentuados o estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las permutas oportunas, a menos que se trate de impedimentos físicos notorios, como desniveles o edificaciones contiguas.

Las áreas que deben quedar ineducables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación para la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y, en su porcentaje mínimo del 30% respecto del área del solar.

No obstante, en todas las parcelas situadas en suelo urbano, calificadas zonalmente como "casco antiguo", y sea cual sea su extensión, se permitirá, previa la oportuna licencia, la segregación de parte de las mismas que pasará a formar finca independiente, para ser destinadas única y exclusivamente al uso de garaje particular de vehículos tipo turismo.

Cuando los solares a edificar tengan más de 14 m de fachada o se proyecten más de 6 viviendas, se realizará un estudio de detalle de alineaciones, volúmenes y fachadas, para mantener la tipología de la zona.

2. Parámetros de ocupación y retranqueo.

2.1. Ocupación: 60% en todas las plantas.

2.2. La máxima ocupación de solar admitida será del 60% y la edificación deberá observar un retranqueo mínimo de 5 m del umbral del fondo, excepto cuando el cumplimiento de este retranqueo impida la edificación de la ocupación máxima permitida.

La profundidad edificable nunca sobrepasará los 20 m partir de la alineación de la vía pública.

En cualquier caso, la norma se aplicará observando, primeramente el 60% del ocupación y los 5 metros de retranqueo del fondo, y si estos parámetros permiten, se podría llevar hasta los 20 m de PE

2.3. Será siempre obligatorio que las construcciones ocupen toda la anchura de la fachada de la calle, quedando prohibida toda edificación de tipo aislado que ponga al descubierto paredes medianeras contiguas.

2.4. Las plantas sótano destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, podrán ocupar la totalidad del solar.

3. Condiciones de volumen y edificabilidad.

Volumen máximo: 4,5 m³ / m².



Edificabilidad máxima: 1,5 m² / m².

Los locales en plantas sótano destinados a aparcamientos de vehículos con carácter colectivo, aparte de cumplimentar las oportunas limitaciones que obligan a las condiciones de uso, no computarán a efectos de volumen y de aprovechamiento.

En los tramos no edificados y en las oportunas reformas interiores se ajustará la edificación a estos valores de volumen y edificabilidad, como máximo.

4. Condiciones de altura.

4.1. Condiciones de altura: se establece un régimen de alturas según promedio en ese tramo de la calle (o sea, el comprendido entre dos transversales inmediatas) cuando existan edificios construidos con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

Según este régimen de alturas, la de las nuevas edificaciones será la que lleguen la mayoría de los edificios existentes, que están alineados con fachada en el tramo de calle correspondiente, a las alturas de los cuales, total, reguladora y no de plantas se adaptará la nueva construcción.

4.2. En su defecto, las alturas admitidas serán las siguientes:

- Altura total del edificio: 9 m
- Altura reguladora de la fachada: 7 m
- Tres plantas correspondientes a sótano, bajos y piso.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de fachadas serán exclusivamente los siguientes:

- Las pendientes normales del tejado, incluido los porches y cámaras no habitables que se permitan con las inclinaciones de las llamadas cubiertas.
- Los conductos de chimeneas, antena colectiva, etc. y las barandillas de protección hasta 1 m de altura en las azoteas practicables, donde correspondan.

En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevar las correspondientes torres "espadaña", cúpulas, campanarios, etc. de acuerdo con la tradición en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión Insular de Urbanismo.

5. Condiciones de voladizos en vía pública.

Los voladizos admitidos en la fachada coincidentes con las alineaciones de vía pública serán exclusivamente los siguientes:

- Los balcones.
- Las cornisas, alerones y demás elementos decorativos clásicos y tradicionales.

Como regla general, los balcones y invernaderos no tendrán vuelo superior a la décima parte de la anchura de la vía pública y hasta 1 metro. Deberán separarse de los umbrales una distancia igual a la del vuelo y encontrarse situados a una altura de al menos 3'50 m sobre la rasante de la vía pública y que se pueda reducir a 2,50 en caso de pasaje de peatones.

En la aplicación de estas normas siempre prevalecerán los parámetros más restrictivos.

6. Índice de intensidad de uso residencial.

1 vivienda cada 100m² de solar ocupable.

7. Previsión de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando se trate de una obra nueva o se produzca una ampliación de un edificio existente para obtener un número mayor de viviendas. Estas plazas estarán en el mismo solar objeto del proyecto.

8. Condiciones de ambiente.

1.- Procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atentan o perturben el carácter ambiental e introducen estilos, elementos o materiales extraños o impropios del casco urbano de Costitx.

2.- Se respetará en nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas, estilos tradicionales en la composición, fachadas,

cubiertas, materiales y el colorido.

3.- La cubierta de los edificios será inclinada con una o dos aguas, con teja árabe tradicional de tiesto, vertiendo las aguas hacia la calle y hacia el patio de la isla. La pendiente estará comprendida entre el 25% y el 30%.

Se permite la construcción de tejados en la planta cubierta, siempre y cuando se construya un porche que tendrá la consideración de planta a efectos de altura. En este caso, la azotea no podrá ser superior al 50% de la planta y debe encontrarse en el faldón posterior. El porche debe tener la cubierta con un faldón que tiene que verter el agua en la fachada.

4.- Los nuevos materiales o elementos introducidos en las nuevas construcciones o reformas, deberán armonizar para mayor realce y significación del carácter del edificio de la zona.

Nunca serán admitidos los elementos o materiales:

- Cubiertas con placas de fibrocemento y otros materiales similares, salvo piezas translúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.
- Tribunas y terrazas en las fachadas.
- Toldos y marquesinas.
- Carpintería exterior de aluminio con la excepción de aquella con acabados similares a la madera.
- Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, así como los luminosos y anuncios desentonados para el sector.
- Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.

5.- Los colores de los parámetros exteriores (fachadas, medias, etc.) será a base de colores "tierra" usuales en el lugar.

6.- Las obras de urbanización, decoración de vía pública, y en especial, la colocación de extendida aéreos y luminarias se harán con la utilización de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter antiguo de la población ni afectar a las edificaciones de valor arquitectónico o representativo y en especial las farolas serán del tipo tradicional, con brazo adosado a las fachadas.

7.- La licencia de colocación de rótulos indicativos de los locales del sector se concederá cuando la Corporación considere que queda asegurada la permanencia y visualización de los valores arquitectónicos del edificio, la calle, el sector y estén colocados de tal forma que no molesten el normal uso de los viales o plazas. Quedando prohibida toda clase de alardes de anuncios publicitarios o reclamos sobre parámetros, cubiertas de edificación, barandillas de balcones o encima cualquier soporte fijo.

9. Condiciones de estética.

1.- Las nuevas construcciones o las reformas de las existentes adoptarán el estilo arquitectónico que está en la línea de los existentes en la zona específica del casco urbano de la localidad, procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto del medio en que estuvieran situados.

2.- Las construcciones en lugares inmediatos o que formaron parte de un edificio o grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. No se permitirán construcciones de nueva planta o de reforma de las ya existentes que representen un empeoramiento visual o de perspectiva para dichos conjuntos.

3.- Para proceder a la demolición de una antigua construcción deberá demostrarse la ausencia de valores históricos o arquitectónicos notables que lo justifiquen. En todo caso, deberán presentarse fotografías en color, planos de emplazamiento de las tomas, de todas las fachadas y los edificios contiguos, así como explicación detallada por la forma en que se pretende realizar la obra para asegurar la pervivencia de los elementos de cierto valor arquitectónico.

En las nuevas construcciones se mantendrá en lo posible el carácter del edificio antiguo conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicarán de forma armónica en la composición de fachada, cuidando que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y aplique con la sobriedad precisa, para mayor armonía con los edificios cercanos notables, en casos de que exista.

4.- Queda prohibida toda mutilación, destroz, alteración y ocultación de los elementos de cantería y los voladizos tradicionales.

5.- Las fachadas deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos. De no emplearse paredes de piedra picada o de mampostería vista, los paramentos irán referidos.

Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin su correspondiente referido.

Todas las caras visibles de los edificios tendrán la consideración de fachada, por lo que deberán cumplir con las condiciones de ambiente y estética que les sean de aplicación.



Artículo 34

Condiciones particulares de la zona Intensiva A (IA)

Corresponde a la zona de crecimiento del núcleo más próxima al casco antiguo.

1. Condiciones de los solares.

Parcela mínima 200 m².

Fachada mínima 8 m

No obstante, en ambos casos se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en los que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya sea porque los solares vecinos estén edificados o porque estén escriturados antes de la fecha de la aprobación inicial de las presentes Normas.

Los solares deberán tener las formas más regulares posibles, no se admitirán cambios de alineación acentuados o estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las permutas oportunas, a menos que se trate de impedimentos físicos notorios, como desniveles o edificaciones contiguas.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación para la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y, en su porcentaje mínimo del 30% respecto del área del solar.

Cuando los solares a edificar tengan más de 14m de fachada se proyecten más de 6 viviendas, se realizarán un estudio de detalle de alineaciones, volúmenes y fachadas, para mantener la tipología de la zona.

2. Parámetros de ocupación y retranqueo.

2.1. Ocupación: 60% en todas las plantas.

2.2. La máxima ocupación de solar admitida será del 60% y la edificación deberá observar un retranqueo mínimo de 5 m del umbral del fondo, excepto cuando el cumplimiento de este retranqueo impida la edificación de la ocupación máxima permitida.

La profundidad edificable nunca sobrepasará los 20 m a partir de la alineación de la vía pública.

En cualquier caso, la norma se aplicará observando, primeramente el 60% del ocupación y los 5m de retranqueo del fondo, y si estos parámetros permiten, se podría llevar hasta los 20m de PE

2.3. Será siempre obligatorio que las construcciones ocupen toda la anchura de la fachada de la calle, quedando prohibida toda edificación de tipo aislado que ponga al descubierto paredes medianeras contiguas.

2.4. Las plantas sótano destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, podrán ocupar la totalidad del solar.

2.5 En la calle Mayor, tal como queda reflejado en los planos de suelo urbano, hay alineaciones de fachada diferentes a la alineación a vial, que se deben respetar allí donde están señaladas.

3. Condiciones de volumen y edificabilidad.

3.1. Volumen máximo: 4,5 m³ / m².

3.2. Edificabilidad máxima: 1,5 m² / m².

3.3. Los locales en plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos con carácter colectivo, aparte de cumplimentar las oportunas limitaciones que obligan a las condiciones de uso, no computarán a efectos de volumen y de aprovechamiento.

4. Condiciones de altura.

4.1. Altura total: 11 m

4.2. Altura reguladora: 9,20 m

4.3. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de la fachada serán exclusivamente los siguientes:





- Las pendientes normales del tejado y de la azotea, incluido los porches y las cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de las cubiertas llamadas.
- Un solo cuerpo de remate que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de la escalera y cuarto de depósito de agua, siempre que este único cuerpo de remate no exceda de 5 m en la dimensión máxima de la planta, 3m de altura y se retire 3 m de los paramentos de fachadas anteriores y posteriores.
- Los conductos de chimeneas, antena colectiva, placas solares, etc. Y las barandillas de protección hasta 1 m de altura en las azoteas practicables, donde correspondan.
- Las placas solares o elementos constructivos con similares funciones de captación y aprovechamiento solar, siempre que no den a la fachada de la vía pública, salvo que se integren adecuadamente a la edificación.

Esta altura corresponde a sótano, planta baja y dos pisos.

En la aplicación de esta normativa, siempre prevalecerán los parámetros más restrictivos.

5. Índice de intensidad de uso residencial.

1 vivienda cada 120m² de solar ocupable.

6. Previsión de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando se trate de una obra nueva o se produzca una ampliación de un edificio existente para obtener un número mayor de viviendas. Estas plazas estarán en el mismo solar objeto del proyecto.

7. Condiciones de ambiente.

1.- Procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atentan o perturben el carácter ambiental e introducen estilos, elementos o materiales extraños o impropios del casco urbano de Costitx.

2.- Se respetará en nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas, estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y el colorido.

3.- La cubierta de los edificios será inclinada con una o dos aguas, con teja árabe tradicional de barro, vertiendo las aguas hacia la calle y hacia el patio de la isla. La pendiente estará comprendida entre el 25% y el 30%.

Se permite la construcción de tejados en la planta cubierta, siempre y cuando se construya un porche que tendrá la consideración de planta a efectos de altura. En este caso, la azotea no podrá ser superior al 50% de la planta y debe encontrarse en el faldón posterior. El porche debe tener la cubierta con un faldón que tiene que verter el agua en la fachada.

4.- Los nuevos materiales o elementos introducidos en las nuevas construcciones o reformas, deberán armonizar para mayor realce y significación del carácter del edificio de la zona.

Nunca serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

- Cubiertas con placas de fibrocemento y otros materiales similares, quitando piezas translúcidas de cubrición de lucernario y claraboyas.
- Tribunas y terrazas en las fachadas.
- Toldos y marquesinas.
- Carpintería exterior de aluminio con la excepción de aquella con acabados similares a la madera.
- Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, así como los luminosos y anuncios desentonados para el sector.
- Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.

5.- Los colores de los parámetros exteriores (fachadas, medias, etc.) será a base de colores "tierra" usuales en el lugar.

6.- Las obras de urbanización, decoración de vía pública, y en especial, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se harán con la utilización de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter antiguo de la población ni afectar a las edificaciones de valor arquitectónico o representativo y en especial las farolas serán de tipo tradicional, con brazo adosado a las fachadas.

7.- La licencia de colocación de rótulos indicativos de los locales del sector se concederá cuando la Corporación considere que queda asegurada la permanencia y visualización de los valores arquitectónicos del edificio, la calle, el sector y estén colocados de tal forma que no molesten el normal uso de los viales o plazas. Quedando prohibida toda clase de alardes de anuncios publicitarios o reclamos sobre parámetros, cubiertas de edificación, barandillas de balcones o encima cualquier soporte fijo.





8. Condiciones de estética.

1.- Las nuevas construcciones o las reformas de las existentes adoptarán el estilo arquitectónico que está en la línea de lo existentes en la zona específica del casco urbano de la localidad, procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto del medio en que estuvieran situados.

2.- Las construcciones en lugares inmediatos o que formaron parte de un edificio o grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. No se permitirán construcciones de nueva planta o de reforma de las ya existentes que representen un empeoramiento visual o de perspectiva para dichos conjuntos.

3.- Para proceder a la demolición de una antigua construcción deberá demostrarse la ausencia de valores históricos o arquitectónicos notables que lo justifiquen. En todo caso, deberán presentarse fotografías en color, planos de emplazamiento de las tomas, de todas las fachadas y los edificios contiguos, así como explicación detallada por la forma en que se pretende realizar la obra para asegurar la pervivencia de los elementos de cierto valor arquitectónico.

En las nuevas construcciones se mantendrá en lo posible el carácter del edificio antiguo conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicarán de forma armónica en la composición de fachada, cuidando que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y aplique con la sobriedad precisa, para mayor armonía con los edificios cercanos notables, en casos de que exista.

4.- Queda prohibida toda mutilación, destroz, alteración y ocultación de los elementos de cantería y los voladizos tradicionales.

5.- Las fachadas deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos. De no emplearse paredes de piedra picada o de mampostería vista, los parámetros irán referidos.

Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin su correspondiente referido.

Todas las caras visibles de los edificios tendrán la consideración de fachada, por lo que deberán cumplir con las condiciones de ambiente y estética que les sean de aplicación.

Artículo 35

Condiciones particulares de la zona Intensiva B (IB)

Corresponde a la zona intensiva de Can Font, y se diferencia de la otra por una menor edificabilidad de la parcela y de otras peculiaridades menores.

1. Condiciones del solar.

Parcela mínima: 200m²

Fachada mínima: 8 m

Los solares deberán tener las formas más rectangulares posibles, no se admitirán ángulos acentuados o estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las permutas oportunas, a menos que se trate de impedimentos físicos notorios, como desniveles o edificaciones contiguas.

Las áreas que deben quedar ineducables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación para la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y, en su porcentaje mínimo del 30% respecto del área del solar.

2. Parámetros de ocupación y retranqueo.

2.1. Ocupación: 60% en todas las plantas.

2.2. Retranqueo a la calle: 5m

2.3. La máxima ocupación de solar admitida será del 60% y la edificación deberá observar un retranqueo mínimo de 5 metros de la calle, ya sea de tráfico rodado o peatonal. La edificación también deberá observar un retranqueo mínimo de 5 m del umbral del fondo, excepto cuando el cumplimiento del retranqueo impida la edificación de la ocupación máxima permitida. En todo caso, se deberá respetar el retranqueo de la calle.

La profundidad edificable en ningún caso sobrepasará los 25 m a partir de la alineación de la vía pública.

Será siempre obligatorio que las construcciones ocupen toda la anchura del solar en la fachada a la calle, quedando prohibida toda edificación



de tipo aislado que ponga al descubierto paredes medianeras contiguas.

3. Condiciones de volumen y edificabilidad

3.1. Volumen máximo: 3 m³ / m².

3.2. Edificabilidad máxima: 1 m² / m².

3.3. Los locales en plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos con carácter colectivo, aparte de cumplimentar las oportunas limitaciones que obligan a las condiciones de uso, no computarán a efectos de volumen y de aprovechamiento.

3.4. Las plantas sótano destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, podrán ocupar la totalidad del solar.

4. Condiciones de altura.

4.1. Altura total: 10m

4.2. Altura reguladora: 7m

4.3. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de la fachada serán exclusivamente los siguientes:

- Las pendientes normales de azotea y tejado, incluidos los porches o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de las cubiertas llamadas.
- Un solo cuerpo de remate que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias; caja de la escalera y cuarto de depósito de agua, siempre que el llamado cuerpo de remate no exceda de 5 metros en la dimensión máxima de planta, 3 m de altura y se retire 3 m de los paramentos de fachadas anteriores y posteriores .
- Los conductos de chimeneas, antenas colectivas, placas solares, y las barandillas de protección hasta un metro de protección a las azoteas.
- Las placas solares o elementos constructivos con similares funciones de captación y aprovechamiento solar, siempre que no den a la fachada de la vía pública, salvo que se integren adecuadamente a la edificación.

Esta altura corresponde a sótano, planta baja y planta piso.

En la aplicación de esta normativa, siempre prevalecerán los parámetros más restrictivos.

5. Índice de intensidad de uso residencial.

1 vivienda cada 120 m² de solar ocupable.

6. Previsión de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando se trate de una obra nueva o se produzca una ampliación de un edificio existente para obtener un número mayor de viviendas. Estas plazas estarán en el mismo solar objeto del proyecto.

7. Condiciones de ambiente.

- 1.- Procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atentan o perturben el carácter ambiental e introducen estilos, elementos o materiales extraños o impropios del casco urbano de Costitx.
- 2.- Se respetará en nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas, estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y el colorido.
- 3.- La cubierta de los edificios será inclinada con una o dos aguas, con teja árabe tradicional de barro, vertiendo las aguas hacia la calle y hacia el patio de la isla. La pendiente estará comprendida entre el 25% y el 30%.

Se permite la construcción de tejados en la planta cubierta, siempre y cuando se construya un porche que tendrá la consideración de planta a efectos de altura. En este caso, la azotea no podrá ser superior al 50% de la planta y debe encontrarse en el faldón posterior. El porche debe tener la cubierta con un faldón que tiene que verter el agua en la fachada.

4.- Los nuevos materiales o elementos introducidos en las nuevas construcciones o reformas, deberán armonizar para mayor realce y significación del carácter del edificio de la zona.

Nunca serán admitidos los elementos o materiales siguientes:





- Cubiertas con placas de fibrocemento y otros materiales similares, quitando piezas translúcidas de cubrición de lucernario y claraboyas.
- Tribunas y terrazas en las fachadas.
- Toldos y marquesinas.
- Carpintería exterior de aluminio con la excepción de aquella con acabados similares a la madera.
- Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, así como los luminosos y anuncios desentonados para el sector.
- Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.

5.- Los colores de los parámetros exteriores (fachadas, medias, etc.) será a base de colores "tierra" usuales en el lugar.

6.- Las obras de urbanización, decoración de vía pública, y en especial, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se harán con la utilización de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter antiguo de la población ni afectar a las edificaciones de valor arquitectónico o representativo y en especial las farolas serán del tipo tradicional, con brazo adosado a las fachadas.

7.- La licencia de colocación de rótulos indicativos de los locales del sector se concederá cuando la Corporación considere que queda asegurada la permanencia y visualización de los valores arquitectónicos del edificio, la calle, el sector y estén colocados de tal forma que no molesten el normal uso de los viales o plazas. Quedando prohibida toda clase de alardes de anuncios publicitarios o reclamos sobre parámetros, cubiertas de edificación, barandillas de balcones o encima cualquier soporte fijo.

8. Condiciones de estética.

1.- Las nuevas construcciones o las reformas de las existentes adoptarán el estilo arquitectónico que está en la línea del existentes en la zona específica del casco urbano de la localidad, procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto del medio en que estuvieran situados.

2.- Las construcciones en lugares inmediatos o que formaron parte de un edificio o grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. No se permitirán construcciones de nueva planta o de reforma de las ya existentes que representen un empeoramiento visual o de perspectiva para dichos conjuntos.

3.- Para proceder a la demolición de una antigua construcción deberá demostrarse la ausencia de valores históricos o arquitectónicos notables que lo justifiquen. En todo caso, deberán presentarse fotografías en color, planos de emplazamiento de las tomas, de todas las fachadas y los edificios contiguos, así como explicación detallada por la forma en que se pretende realizar la obra para asegurar la pervivencia de los elementos de cierto valor arquitectónico.

En las nuevas construcciones se mantendrá en lo posible el carácter del edificio antiguo conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicarán de forma armónica en la composición de fachada, cuidando que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y aplique con la sobriedad precisa, para mayor armonía con los edificios cercanos notables, en casos de que exista.

4.- Queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de cantería y los voladizos tradicionales.

5.- Las fachadas deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos. De no emplearse paredes de piedra picada o de mampostería vista, los parámetros irán referidos.

Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin su correspondiente referido.

Todas las caras visibles de los edificios tendrán la consideración de fachada, por lo que deberán cumplir con las condiciones de ambiente y estética que les sean de aplicación.

Artículo 36

Condiciones particulares de la zona Extensiva A (EA)

La zona extensiva a corresponde a pequeñas parcelas de situación periférica del centro, que por esta razón están construidas como zona extensiva.

El uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada.

1. Condiciones del solar.

Parcela mínima: 400 m2.





Fachada mínima: 15 m

2. Parámetros de ocupación y retranqueo.

Ocupación máxima: 40% en todas las plantas.

Zona permeable obligatoria mínima del 20% de la parcela.

Retranqueo a calles y áreas públicas: 5 m

Retranqueo a medianeras: 3 m

3. Condiciones de volumen y edificabilidad.

Volumen máximo: 3 m³ / m².

Edificabilidad: 1 m³ / m².

4. Condiciones de altura.

Altura total: 10 m

Altura máxima: 8 m

Corresponde a sótano, planta baja y planta piso.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total serán: conductos de chimeneas, antena colectiva, placas solares, y pararrayos.

Siempre que la planta sótano se dedique a aparcamiento, la cota del solar de la planta baja se podrá elevar 0'90 m sobre el nivel del terreno natural, sin que el volumen y la edificabilidad de la planta sótano cuente en el cómputo total; este 0'90 m, estarán incluidos dentro de los 10 m de altura total, entre terreno y cumbre.

5. Índice de intensidad de uso residencial.

1 vivienda por parcela.

6. Previsión de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda.

7. Condiciones de ambiente.

1.- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, pero no desentonará del conjunto, aún así la edificación aislada permitirá una mayor libertad creativa.

Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten elementos extravagantes o impropios del emplazamiento a menos que dichos elementos queden completamente ocultos desde los exteriores.

2.- Las cubiertas de las edificaciones se emplearán como tejado, azoteas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, quitando las piezas translúcidas, de lucernarios y claraboyas.

8. Condiciones estéticas.

1.- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachadas y cubierta, materiales empleados y coloridos de los mismos, estarán en la línea de los existentes en la zona y serán, en general, ordenados dentro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

2.- Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenencias a un conjunto se permitirá con mayor libertad.

3.- Quedan prohibidas las aplicaciones propagandistas masivas o extravagantes en sus parámetros.

4.- Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y los patios interiores, deberán quedar correctamente rematados y acabados





en todos sus elementos y, los parámetros irán referidos y pintados.

Sin los requisitos antes mencionados no se podrá dar por terminadas las obras en todo o en parte.

Artículo 37

Condiciones particulares de la zona Extensiva B (EB)

Corresponde a la zona extensiva de Can Font.

El uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada.

1. Condiciones del solar

Parcela mínima: 400 m².

Fachada mínima: 15m

2. Parámetros de ocupación y retranqueo.

Ocupación máxima: 40% en todas las plantas.

Zona permeable obligatoria mínima del 20% de la parcela.

Retranqueo en calles y áreas públicas: 5 m

Retranqueo a medianeras: 3 m

3. Condiciones de volumen y edificabilidad.

Volumen máximo: 2'4 m³ / m²

Edificabilidad: 0'8 m² / m².

4. Condiciones de altura.

4.1. Altura total: 10 m

4.2. Altura máxima: 8m

Corresponde a sótano, planta baja y planta piso.

4.3. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total serán: conductos de chimeneas, antena colectiva, placas solares, y pararrayos.

4.4. Siempre que la planta sótano se dedique a aparcamiento, la cota del solar de la planta baja se podrá elevar 0'90m sobre el nivel del terreno natural, sin que el volumen y la edificabilidad de la planta sótano cuente en el cómputo total; este 0'90m estarán incluidos dentro de los 10 m de altura total, entre terreno y cumbrera.

5. Índice de intensidad de uso residencial.

1 vivienda por parcela.

6. Previsión de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda.

7. Condiciones de ambiente.

1.- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la zona y el paisaje, pero no desentonará del conjunto, aún así las edificaciones aisladas permitirán una mayor libertad creativa.

Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atentan al buen gusto o resulten extravagantes impropios del emplazamiento, a menos que dichos elementos queden completamente ocultos desde los exteriores,





2.- Las cubiertas de las edificaciones se usarán como tejado, azoteas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, quitando las piezas translúcidas, de lucernarios y claraboyas.

8. Condiciones estéticas.

1.- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y coloridos de los mismos, estarán en la línea de los existentes en la zona y serán, en general, ordenados dentro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

2.- Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenencias a un conjunto se permitirá con mayor libertad.

3.- Quedan prohibidas las aplicaciones propagandistas masivas o extravagante en sus parámetros.

4.- Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y los patios interiores, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, los parámetros irán referidos y pintados.

Sin los requisitos antes mencionados no se podrá darse por terminadas los obras en todo o en parte.

Artículo 38

Condiciones particulares de la zona Extensiva C (EC)

Corresponde a las zonas extensivas del nuevo crecimiento perimetral del pueblo.

El uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada, excepto en las UA-5 y UA-6, en el que el uso permitido será vivienda unifamiliar entre medianeras y alineado a vial.

1. Condiciones del solar

Parcela mínima: 200 m².

Fachada mínima: 8m

2. Parámetros de ocupación y retranqueo.

Ocupación máxima: 60% en todas las plantas. A las UA-5 y UA-6 la planta sótano destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos podrá ocupar la totalidad del solar y no computará a efectos de volumen y aprovechamiento.

Zona permeable obligatoria mínima del 20% de la parcela.

3. Condiciones de volumen y edificabilidad.

Volumen máximo: 5,25 m³ / m²

Edificabilidad: 1,75 m² / m².

4. Condiciones de altura.

Altura total: 9 m

Altura máxima: 7 m

Corresponde a sótano, planta baja y planta piso.

4.1. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total serán: conductos de chimeneas, antena colectiva, placas solares, y pararrayos.

4.2. Siempre que la planta sótano se dedique a aparcamiento, la cota del solar de la planta baja se podrá elevar 0'90 m sobre el nivel del terreno natural, sin que el volumen y la edificabilidad de la planta sótano cuente en el cómputo total; este 0'90 m, estarán incluidos dentro de los m de altura total, entre terreno y cumbre.

5. Índice de intensidad de uso residencial.

1 vivienda por parcela.



6. Previsión de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda.

7. Condiciones de ambiente.

Las condiciones de ambiente serán las mismas que para la zona de Casco Antiguo.

8. Condiciones estéticas.

Las condiciones de estética serán las mismas que para la zona de Casco Antiguo.

Artículo 39

Red viaria (XV)

Se refiere a las áreas ocupadas por los sistemas viarios públicos. No se establecen condiciones de edificación, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio de éste, de acuerdo al uso de la red viaria.

Artículo 40

Espacios Libres Públicos (ELP)

Corresponde a las zonas de espacios libres públicos del municipio. De manera general, no se admite ningún tipo de edificabilidad, excepto las regulaciones detalladas y particulares de cada ficha del espacio, de acuerdo a lo previsto en el anexo de estas normas.

Artículo 41

Servicios y Equipamientos públicos (EQ)

Corresponde a las zonas de equipamientos urbanas del municipio con usos y condiciones específicas. Los equipamientos que no tengan regulación específica en las fichas particulares, permiten el mantenimiento de las edificaciones existentes, tanto con parámetros urbanísticos, como usos establecidos y tipología edificatoria. Otros, tienen regulación detallada, de acuerdo a lo previsto en el anexo de estas normas.

1. Ayuntamiento.

Edificio situado en la plaza de la Mare de Déu esquina con la calle de la Pau. Dada su tipología, situación y carácter, la normativa a aplicar es la de "Residencial Casco Antiguo", con el uso administrativo, permitido en esta zona.

El edificio consta, en estos momentos, de planta baja, planta piso y planta porche y utilizan la planta baja y la planta primera, para el uso público.

Capítulo V

Disposiciones comunes en el suelo urbano y urbanizable o apto para la urbanización

Artículo 42

Condiciones para edificar en los diferentes tipos de suelo con urbanización

Actuaciones de edificación y de completación de la urbanización en el suelo urbano.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano por este planeamiento, y los estrictos efectos previstos en este artículo, se entenderá que disponen de urbanización consolidada los que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, incluyendo las áreas autorizadas particularmente con sistema individual de evacuación de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar un servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.

2. En el suelo urbano sólo se podrá edificar, previa obtención de licencia, en las superficies que, además de pertenecer a la clase mencionada porque estén así clasificadas por el planeamiento, por la aplicación de los criterios establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente, tengan la condición legal de solar, al cumplir con los requisitos de disponer de urbanización consolidada y contar de manera efectiva con los elementos de urbanización siguientes:

a. Acceso rodado o peatonal público, y que la vía o vías con las que la parcela confronte tengan la calzada pavimentada, como también construida la acera por todos sus frentes, si así está previsto por el ayuntamiento. Deberá añadirse, además:



- La parcela, en su caso, debe ser accesible desde vial o espacio libre públicos para vehículos automóviles, tipo turismo. Se exceptúan de esta obligación las parcelas de suelo urbano sólo accesibles a través de acceso de peatones y que se señalan como edificables en los planos de ordenación.
- Si da frente a espacio libre o vial para peatones, el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el Ayuntamiento, como propietario del vial.
- Los pavimentos deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riego asfáltico, losas, adoquines o baldosas, según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de los vehículos.

b. Red de abastecimiento de agua. Como mínimo:

- Canalización de la red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela.
- Garantía de suministro a razón de doscientos veinte litros (220 l) por habitante y día tanto para la población existente como para la previsible.

c. Evacuación de aguas por alcantarillado. A excepción de las áreas con sistema individual de evacuación de aguas residuales, autorizadas expresamente en estas Normas, deberá dotarse de:

- Canalización con capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de doscientos veinte litros (220 l) por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que se pudiera llegado a construir.

d. Suministro de energía eléctrica. Como mínimo:

- Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias.

Requisitos para la edificación en el suelo urbanizable o apto para la urbanización

1. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles legalmente y reglamentariamente, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbanizable que no tenga aún la condición de solar y que esté incluida en un polígono o sector, será necesario que el interesado acredite que las obras de urbanización se están ejecutando y que ya han terminado, como mínimo, las siguientes: movimiento de tierras; vialidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; vialidad peatonal con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales exteriores a la actuación excepto, para el saneamiento, en los supuestos excepcionales en que pueda haber autorizado el sistema individual de evacuación de aguas residuales; y zonas verdes, a excepción de su plantación. Asimismo, el interesado deberá acreditar que se hayan costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación, requeridos por la dimensión y la densidad de la actuación y por las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este planeamiento.

2. Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificados municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en el apartado anterior y en el punto 3 de las "Actuaciones de edificación y de compleción de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada", será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

Artículo 43

Normas estéticas de respeto al entorno urbano

1. Respecto al entorno: La coherencia y conservación del conjunto arquitectónico del casco urbano exige una adecuación del mismo a las construcciones que se edifiquen. El ayuntamiento podrá denegar la Licencia a los proyectos de edificaciones que por su composición, colores, materiales, etc, desentonen con su entorno.

2. Fachadas: Los propietarios vendrán obligados a mantener decorosamente el aspecto de las fachadas visibles desde la vía pública, tras solicitar la correspondiente Licencia Municipal.

3. Construcción de aceras: Siempre que sea posible, se deberán construir aceras en las calles que actualmente no dispongan de ellas, así como a nuevas calles que se proyectan en estas Normas. El pavimento de la acera que se construya, será de la misma clase que la existente en el resto de la calle. La obtención de Licencia de obras de nueva planta lleva implícita la de la acera, así como la obligación de reparar los daños que se puedan ocasionar a la misma, como consecuencia de las obras.

4. Cierre de solares sin edificar: En beneficio del ornato público, los propietarios de los solares no edificados, vendrán obligados a su vallado. El vallado será objeto de licencia, por lo que el ayuntamiento facilitará la alineación correspondiente. El cierre deberá tener una parte de obra

maciza de una altura mínima de 1 metro y el resto hasta 2 metros deberá ser de cierre transparente que se podrá solucionar a base de seto vegetal, reja metálica, celos, balaustrada, etc.

Artículo 44

Medidas bioclimáticas en la edificación

En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, deberán preverse las siguientes medidas:

1.- En el diseño de los edificios:

- a) Todas las cubiertas y muros de nuevas edificaciones o reformas deberán ser aisladas cumpliendo el reglamento de aislamiento térmico.
- b) Colocar en todos los huecos a espacio libre directo: un acristalamiento doble con cámara de aire interior, así como unos cierres que en conjunto garanticen un coeficiente de transmisión térmica inferior a 2,8 kcal / h m² °C, y persianas o parasoles exteriores incorporados que puedan evitar la entrada directa de sol por los huecos de la edificación.
- c) Garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo, en la cocina de las viviendas o en el lugar de almacenamiento de residuos en el resto de usos.
- d) Ejecución de la hoja de instrucciones medioambientales de uso para residentes y usuarios habituales del edificio que se entregará a cada residente o usuario habitual.

2.- En las instalaciones energéticas:

- a. Instalación de captadores solares para producción de agua caliente sanitaria dimensionada para cubrir un mínimo de un 40% de la demanda anual para este uso. La base de cálculo de la demanda en viviendas será 30 litros por persona y día a 45°C, y de tres personas por vivienda. Se exceptúan los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y el resto de usos cuando la potencia de su instalación para producción de agua caliente sanitaria sea inferior a 35.000 kcal / h.
- b. Instalación de caldera con sistema de cogeneración cuando la potencia sea superior a 400.000 Kcal. / H.
- c. Todas las tuberías de aire caliente deberán ser aisladas para evitar la pérdida de calor. En caso de calefacción de agua por energía solar deberá también de aislarse el depósito acumulador.

3.- En las instalaciones de fontanería y saneamiento:

- a. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.
- b. En caso de existir la red general a una distancia inferior a 100 metros, será obligatoria su conexión. En este caso la reserva mínima, sumando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de 500 litros por vivienda. En caso de no exista toma a red general de agua a una distancia inferior a 100 metros y en caso de viviendas en suelo rústico, la reserva de agua que deberá ser de 1.000 litros por vivienda, sumando depósitos y aljibes.
- c. Instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos que deberán disponer de algún mecanismo reconocido mediante el cual quede garantizado el ahorro de agua según las normas aplicables de la CE.
- d. Instalación de circuito para la reutilización de aguas pluviales para los inodoros y para las instalaciones de riego.
- e. Instalación de un circuito separado para la reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego. Se exceptúan de esta instalación los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y el resto de usos cuando sus instalaciones de evacuación sean de menos de 300 unidades de descarga. No obstante, en estas excepciones se deberá hacer una pre-instalación de dos redes separadas, para el circuito de aguas grises y para el de aguas negras, que pueda permitir el reciclaje de las aguas grises para los inodoros y para las instalaciones de riego.
- f. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, deberán incluir contadores individuales de agua así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

Todo ello, en cualquier caso, teniendo en cuenta lo básico cumplimiento de la aplicación del RD 47/2007 de Certificación Energética de los Edificios, partiendo del cumplimiento de las obligaciones que marca el Código Técnico de la Edificación (CTE) establecido por el RD 314 / 2006, de 17 de marzo y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en la Edificación, RD 1027/2007 de 20 de julio, o normativas que los sustituyan, así como el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial Energético de las Islas Baleares y que en ningún caso, se puede entender que esta Artículo modifica o limita esta normativa básica, si no, que en todo caso la complementa o aumenta su solicitud de dotaciones sectoriales.

Artículo 45

Tratamiento de la contaminación lumínica

1. Estas determinaciones son aplicables a cualquier tipo de suelo en la que se pretenda la transformación del mismo, ya sea en suelo urbano,



urbanizable o rústico.

2. La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y en la normativa vigente.

3. En las áreas turístico-y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro metros (4,00 m) y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

4. Los proyectos de urbanización y dotación de servicios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado deberá basarse en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del cincuenta por ciento (50%).
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación). Todo el municipio queda en la zona E-1.

ZONA	Valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHS inst (%)
E-1	0%

Zona E1: corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP y ANEI del municipio. Asimismo, la incluida dentro de un radio de 7 Km desde la ubicación del Observatorio Astronómico.

- Estas zonas, de acuerdo con el Artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a los efectos del cumplimiento del Artículo 6 y 7 de la dicha ley.
- El pavimento de las calzadas de las vías de tránsito serán de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

Todo ello, de acuerdo al necesario cumplimiento básico de la Ley 3/2005 de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normativa reguladora que los sustituya.

Artículo 46

Tratamiento de la contaminación acústica

1. En toda actuación urbanística y edificatoria se deberá cumplir la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y los reglamentos que la desarrollan como son el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y los reglamentos que la desarrolle.

2. Tanto en la construcción de las nuevas edificaciones como en la implantación de nuevos usos se deberán cumplir las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos que componen la edificación y sus instalaciones son las del CTE que prevé la Ley 38 / 1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Artículo 47

Instalaciones de telecomunicación de las NNSS (Afectado por prescripción núm. 1).

1. Todos los edificios de nueva construcción así como nuevas ampliaciones, modificaciones o reformas que impliquen rehabilitación integral se deberán construir con previsión de las canalizaciones de telecomunicaciones interiores adecuadas a la regulación vigente.

2. Los derechos de los operadores a la ocupación del dominio público, a ser beneficiarios en el procedimiento de expropiación forzosa y al establecimiento a su favor de servidumbres y limitaciones a la propiedad, se establece de acuerdo con la legislación vigente (Ley 9/2014, de

9 de mayo de Telecomunicaciones o regulación la modifique o desarrolle).

3. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán evitar producir cualquier tipo de perturbación eléctrica, quedando prohibidas todas aquellas que produzcan este tipo de perturbaciones eléctricas.

Artículo 48

Instalaciones de energía eléctrica

1. Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a que se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

2. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en todas las clases de suelo (urbano, urbanizable o rústico), se efectuará siempre mediante canalización subterránea, excepto que se justifique adecuadamente, mediante la correspondiente evaluación medioambiental, que el impacto de la instalación aérea es menor que la realización en el subsuelo. Quedan prohibidas en cualquier caso los tendidos aéreos en las áreas de alto nivel de protección del suelo rústico.

Artículo 49

Limitaciones de agrupaciones máximas de solar y promociones edificatorias

En cualquier clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización de uso residencial, se limitarán las agrupaciones y promociones edificatorias similares, de acuerdo a lo siguiente:

- Como máximo se permitirán segregaciones de solares con anchura de fachada que sea superior a tres veces la mínima permitida a la ordenanza de la zona.
- Los solares existentes que superen la limitación del punto anterior, deberán segregarse con anterioridad o simultáneamente a la solicitud de la licencia urbanística, con el fin de que no se produzcan promociones edificatorias de tamaño superior a tres veces la mínima permitida a la ordenanza de la zona.
- En cualquier caso, tampoco podrá repetirse la misma tipología edificatoria en este tipo de suelo, en lo que se refiere a las fachadas de la edificación en resoluciones que sean superior a tres veces la parcela mínima permitida en el ordenanza de la zona, por lo que las resoluciones de los distintos edificios sean con una arquitectura tradicional pero a la vez diferente.

Título V

Disposiciones comunes en cualquier tipo de suelo

Capítulo I

Disposiciones comunes a todo tipo de suelo

Artículo 50

Condiciones mínimas

Las condiciones mínimas de higiene y habitabilidad que deberán cumplir los edificios, viviendas y locales, serán las establecidas en el Decreto 145/1997, de 21 de Noviembre, de condiciones higiénicas y normas de habitabilidad en edificios, viviendas y locales publicado en el BOCAIB nº 151 de 6 de diciembre de 1.997 y sus respectivas modificaciones o en las sucesivas normativas de igual o superior rango que se dicten sobre la materia.

Las viviendas deberán tener una superficie mínima construida de 100 m², siempre que ello no implique reducir el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial de cada zona.

Artículo 51

Espacios para lavar la ropa

Los espacios destinados normalmente a lavar la ropa, se podrán instalar en el interior de las viviendas, azoteas, sótanos y semisótanos siempre y cuando estén dotados de servicio de evacuación de aguas y ventilación conveniente.

Queda prohibida la instalación de este tipo de espacios en las entradas de los edificios, en las cajas de la escalera o de tal forma que invadan, a las plantas altas, las superficies mínimas de los patios.





Artículo 52

Espacios para tender la ropa

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie de al menos 4,00m², destinada a tender la ropa. Esta dependencia no será visible desde la vía pública o, si lo fuera, se adoptará un sistema de persianas o "celosías" que no permita que se pueda ver la ropa tendida.

Artículo 53

Vaciamiento de las cámaras de limos

La autoridad municipal podrá ordenar que en el plazo de 48 horas, se proceda al vaciado de las cámaras de limos cuando los signos externos y de otras causas suficientes así lo aconsejen.

Artículo 54

Conductos de humos

Los conductos de humos se elevarán como mínimo a 1 m por encima de la cubierta.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su entender, pueda causar molestias o perjuicios o se haya emplazado en lugar inadecuado.

Artículo 55

Ruidos

Los muros de separación entre dos viviendas contiguas, tendrán un espesor de 20 cm. Este espesor se podrá reducir si se utiliza un material adecuado que garantice un mayor aislamiento acústico.

Los locales destinados a usos públicos vendrán obligados a adoptar las medidas de insonorización suficiente para la no transmisión de ruidos molestos, de forma que no sobrepasen los 25 decibelios medidos en el exterior del local a un metro de sus paredes y cubiertas perimetrales.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que considere pertinentes cuando, a su entender, puedan causarse molestias o perjuicios.

Artículo 56

Diseño de los aparcamientos privados de vehículos tipo "turismo"

Los aparcamientos se podrán situar en la planta sótano ocupando la superficie total del solar, aunque no se haya edificado.

Por "plaza de aparcamiento" se entenderá como tal el espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche, y las dimensiones mínimas sean de 4'50 metros de longitud por 2,20 metros de ancho, y en la que no existan carencias de su superficie debidas a pilares, conductos o cualquier otro elemento constructivo. Cuando a una promoción sea necesario, de acuerdo a la reglamentación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas, se deberá prever el número de plazas de aparcamiento adaptadas que prevea la misma y con la dimensión mínima de 4'50 metros de longitud por 3'50 metros de anchura o dimensiones mínimas previstas en esta legislación específica.

Anchura mínima de carril o vía de circulación: 5,00 metros.

Anchura mínima de la rampa de acceso al sótano: 3,00 metros.

Pendiente máxima de la rampa de acceso al sótano: 20%.

Se dará y justificará absoluto cumplimiento a DB-SI Seguridad Contra-Incendios, en la parte de uso de aparcamiento en sótano que le afecte.

Capítulo II

Patrimonio histórico

Artículo 57

Catálogo para la regulación de edificios y elementos del patrimonio histórico

Los elementos que por sus valores singulares o por sus características urbanísticas, arquitectónicas, artísticas, etnológicas o paisajísticas son objeto de una especial protección han sido incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio histórico y delimitados en los



correspondientes planos de ordenación de suelo urbano y de suelo rústico del planeamiento urbanístico.

La regulación de los elementos incluidos en el Catálogo es la establecida por las propias normas del Catálogo y para las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha y concretamente en su apartado quinto, Protección del elemento.

Sin perjuicio de esta regulación las Normas subsidiarias determinan una calificación urbanística que será de aplicación de manera subsidiaria y que aparece grafiada en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias en superposición a la calificación de elemento catalogado.

Tanto la delimitación como la regulación que prevalecerá por estos elementos será la que conste en el catálogo definitivamente aprobado.

Artículo 58

Rutas de interés cultural

Por el término municipal discurren dos de las rutas de interés cultural definidas por el Plan Territorial de Mallorca, la ruta arqueológica y la ruta del barroco.

Para cada una de estas rutas se establece un área de protección del entorno y de las visuales en su paso por el suelo rústico del término, coincidente con el área de protección territorial de cada una de las carreteras por las que discurre, delimitada en los planos de ordenación del suelo rústico. En el caso del suelo urbano, el entorno de protección coincidirá con una franja de 18 metros a cada lado del eje central del vial por donde discurre.

En esta área de protección se prohíben las actuaciones que puedan dañar o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

La autorización de cualquier tipo de intervención en esta área de protección estará condicionada a la presentación de un estudio que justifique su adecuada integración en el paisaje y que no dañe o perjudica las visuales o el entorno paisajístico.

La red de caminos de titularidad pública que conforman el trazado de las rutas, se debe mantener en condiciones de ser transitada y abierta al público. No se autorizará ninguna intervención que limite estas condiciones.

La zona de protección y las directrices de intervención de los elementos que forman parte de las rutas se detallan en las correspondientes fichas del Catálogo.

Título VI

Régimen urbanístico del suelo rústico

Capítulo I

Régimen de suelo rústico o áreas sustraídas de desarrollo urbano

Artículo 59

Ámbito del suelo rústico

1. Las normas de este Título se aplicarán a los terrenos clasificados como suelo rústico.
2. Se clasifican como suelo rústico o áreas sustraídas del desarrollo urbano esas áreas del territorio municipal consideradas como tal por las Normas subsidiarias y planeamientos superiores debido a sus valores, actuales y potenciales, intrínsecos y por relación con el territorio ocupado por asentamientos urbanos, de carácter agrícola, paisajístico, natural y cultural. El suelo rústico comprende el territorio no ocupado por las áreas de desarrollo urbano o urbanizable.

Artículo 60

Categorías del suelo rústico

De acuerdo a las definiciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAIB, en el Plan Territorial de la isla de Mallorca, y en las propias áreas del planeamiento vigente del término municipal, las Categorías de suelo rústico del municipio son las siguientes:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección

SRP-F. Forestal.



APR. Área de Prevención de Riesgos.

APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común:

AT. Área de Transición, con las siguientes subcategorías:

- AT-C. Área de Transición de Crecimiento.
- AT-H. Área de Transición de Harmonización

SRG. Suelo Rústico de Régimen General, con las siguientes subcategorías:

- SRG. Suelo Rústico de Régimen General.
- SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal.

IP. Área de interés paisajístico.

- IP. Área de interés paisajístico.

Estas categorías se encuentran delimitadas gráficamente en los planos de ordenación del suelo rústico, definiéndose de la siguiente manera:

SRP. Suelo Rústico Protegido: Constituyen el suelo rústico protegido aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las que, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Con las siguientes categorías:

AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección y sus subcategorías. Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

SRP-F. Forestal. Corresponde a las zonas forestales, así como los torrentes, no incluidas en las demás zonas protegidas y de carácter municipal.

APR. Área de Prevención de Riesgos. Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas. Se añaden también las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.

APT. Área de Protección Territorial. Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan Territorial de Mallorca.

SRC. Suelo Rústico Común: Constituye el suelo rústico común el resto de los terrenos pertenecientes a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las categorías del suelo rústico protegido. Con las siguientes categorías:

AT. Área de Transición, según las definidas en el Plan Territorial y que se precisan en este planeamiento y con las siguientes subcategorías:

- AT-C. Área de Transición de Crecimiento. Susceptible de destinarse a previsiones del futuro crecimiento urbano.
- AT-H. Área de Transición de Harmonización. Destinada a la harmonización de las diferentes clases de suelo.

SRG. Suelo Rústico de Régimen General, según las definidas en el Plan Territorial y zonas forestales municipales que se precisan en este planeamiento y con las siguientes subcategorías:

- SRG. Suelo Rústico de Régimen General
- SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal. Son las áreas forestales del municipio no incluidas dentro de los espacios naturales de la legislación de espacios naturales, destacables por su superficie boscosa y forestal, a nivel local.

IP. Área de interés paisajístico.

- IP. Área de interés paisajístico. Corresponde a ciertas zonas no boscosas que son limítrofes y circundan con zona protegida.



Se regulan también los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos y las Zonas de Infraestructuras con regulación específica dentro de su Ámbito del suelo rústico.

Artículo 61

Régimen de usos en suelo rústico

El régimen de usos se establece de acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAIB y la Matriz de Ordenación del suelo rústico y de definición de las actividades del Plan Territorial de la isla de Mallorca, entendidas como mínimos y habiendo aumentado las restricciones o protecciones de acuerdos a los intereses municipales de toda índole.

La regulación de los usos se ha establecido en la regulación de cada zona ya la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas.

Capítulo II

Disposiciones comunes en el suelo rústico

Artículo 62

Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

1. Todos los actos de parcelación, segregación o división de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a la obtención previa de la licencia municipal.

2. En suelo rústico sólo se permitirán parcelaciones, segregaciones o divisiones con el fin de destinar las parcelas resultantes a algún uso permitido o para el que se haya obtenido la declaración de interés general. La necesidad de la segregación deberá justificar en el correspondiente proyecto técnico que acompañe la solicitud.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en suelo rústico no se podrán efectuar fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria aplicable, salvo que se trate de segregaciones relacionadas con la implantación de infraestructuras o de algún uso para el que se haya obtenido la declaración de interés general con la expresa exoneración de esta limitación. Si los fraccionamientos resultan parcelas de superficie inferior a la establecida por las Normas subsidiarias como mínima a efectos de construcción de una vivienda será necesario, para obtener la licencia municipal, que con la correspondiente solicitud se aporte el compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ésta, inscribirse en el Registro de la propiedad la condición de inedificable de las parcelas.

En todo caso, las parcelas resultantes de la segregación de terrenos edificados deberán disponer de la superficie y la configuración necesarias para que las edificaciones existentes puedan cumplir los parámetros de edificabilidad y separaciones a linderos establecidos para cada una de las zonas definidas por las normas subsidiarias.

3. En todo caso, para la autorización de una vivienda unifamiliar aislada con respecto a una división, segregación o fragmentación de una parcela, debe encontrarse en alguno de los siguientes supuestos, acreditado mediante su constancia en documento público:

a. Que la parcela donde se pretenda implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 16 de julio de 1997.

b. En caso de parcelas segregadas desde el día 16 de julio de 1997 y antes del 13 de octubre de 1999, sólo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultánea o sucesiva, además de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, salvo que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el punto c. siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de la categoría de suelo.

c. En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos – o a hijos de hijos premuertos- o debido a herencia entre padres e hijos -incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación-, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo que esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Junto con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar un certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de ninguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.



Artículo 63

Parcela formada por suelos con diferentes superficies de parcela mínima

En caso de que en una misma parcela coincidan varias categorías de suelo rústico con diferentes superficies de parcela mínima, a efectos de poder construir una vivienda unifamiliar aislada, se dan dos situaciones diferentes:

1.- Siempre que una, varias o todas las categorías de suelo cumplan con la condición de superficie de parcela mínima independientemente, se considera que la finca cumple con la condición de superficie de parcela mínima.

En este caso la vivienda debe ubicarse a una de las categorías de suelo que cumplen la condición de superficie mínima, o bien a una con condición de superficie mínima inferior aunque no cumpla con la referida condición.

2.- En el caso de ninguna categoría de suelo cumpla independientemente con la condición de superficie mínima, para determinar si la finca es construible, se aplicará la siguiente fórmula, donde los factores que intervienen son las superficies de cada categoría de suelo de la finca divididas por la superficie mínima de cada zonificación.

Cuando una de las categorías del suelo sea no construible, su aportación al sumatorio será 0.

$(\text{Sup. Categoría Suelo A} / \text{Sup. Mínima zonificación A}) + (\text{Sup. Categoría Suelo B} / \text{Sup. Mínima zonificación B}) + \dots > = 1$

En caso de que la finca cumpla con esta condición, la construcción se debe situar en la categoría de suelo correspondiente a la superficie de parcela mínima menor.

A los efectos de usos, cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se deberá respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría a la parte afectada.

Artículo 64

Condiciones de integración paisajística y ambiental

a. Condiciones de edificaciones e instalaciones:

1. La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.
2. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
3. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los ocre tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como el ladrillo, el bloque de hormigón y similares. El respeto a los valores paisajísticos y culturales que desde los parajes naturales menos alterados hasta los entornos rurales más humanizados alberga el suelo rústico, deberá ser un criterio básico en el diseño de todas las nuevas edificaciones. La integración armónica en el entorno de las nuevas edificaciones se deberá procurar a través de la adopción de una arquitectura básicamente no estridente, sencilla y racional. Las arquitecturas tradicionales, con su enseñanza de racionalidad arquitectónica y sinceridad constructiva, pueden ofrecer tipologías y soluciones todavía válidas, pero no se niega la posibilidad legítima de la utilización de soluciones no tradicionales. En todo caso se deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones:

- a) Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla.
- b) Los paños de muros ciegos serán un elemento compositivo preponderante, por lo que la superficie de huecos del edificio será siempre muy inferior a la de macizos.
- c) Se recomienda el uso de los materiales naturales y tradicionales del país. Se evitarán las coloraciones estridentes.
- d) Se favorecerá la adopción de las soluciones constructivas tradicionales del país pero se prohíbe la utilización pintoresca de elementos de la arquitectura tradicional fuera del contexto constructivo que los legitimaba. En general, se prohíbe la utilización estilística de elementos de arquitecturas populares foráneas y de estilos arquitectónicos históricos.

4. Las edificaciones estarán constituidas básicamente por un cuerpo de planta sensiblemente rectangular, que tendrá cubiertas inclinadas en el 80% de teja árabe, con uno o dos aguas y una pendiente comprendida entre el 25 y 30% de pendiente. En el cuerpo principal se podrán añadir porches y otros volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinada, pero que en ningún caso podrán enmascarar el volumen principal. Las cubiertas del cuerpo principal representarán un mínimo del 80% de la superficie en planta de cubiertas de toda la edificación.

En la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.

5. Las edificaciones tendrán indistintamente una o dos plantas. Se admitirá, además, una planta de sótano, aunque se prohíben expresamente las rampas exteriores a la edificación para el acceso rodado a dicha planta.

6. No se admitirá la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches o terrazas, o bien a la realización de huecos abiertos en fachada.



7. Los antepechos de las terrazas serán macizos o bien de cerraron sencillos de hierro o madera. No se admitirán ningún tipo de balaustres.
8. Se prohíben las edificaciones o elementos extraños tales como viviendas prefabricadas de cualquier tipología, elementos habitables prefabricados fijos o móviles, almenas, baluartes, etc.
9. Las aguas residuales generadas no se podrán verter en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de esta condición. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará a los planes de los organismos competentes.

En el caso de las viviendas unifamiliares, deberán disponer de un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento propio que garantice la protección del dominio público hidráulico. Se considera que garantizan la protección del dominio público hidráulico los sistemas de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento que se recogen en el anexo 4 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, o normativa que lo sustituya, sin perjuicio de cualquier otro. A tal efecto, los titulares de estas viviendas deben presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación de estos sistemas, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.

b. Condiciones de posición e implantación:

1. Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústicos de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente media superior al diez por ciento (10%) deberá situarse en las áreas de menos desnivel de manera que se eviten grandes nivelaciones y rebajes.
2. No se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al veinte por ciento (20%).
3. La separación mínima de las edificaciones respecto de carreteras y caminos será la mayor de las siguientes:
 - La separación mínima a linderos aplicable a cada zona y para cada tipo de edificación.
 - La separación estipulada en la legislación vigente en materia de carreteras.
4. A efectos de ocupación computarán además de la proyección en planta de todas las construcciones, todas las obras que consumen territorio, es decir computarán terrazas, piscinas, caminos para llegar a la vivienda, etc.

c. Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación:

1. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se debe mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.
2. En las zonas de AANP, SRP-F y SRG-F, en la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, no se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidos por la edificación y demás elementos constructivos, no se podrán situar a más de un metro y medio (1,50 m) por encima y de dos coma veinte metros (2,20 m) por debajo del terreno natural.
3. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, a menos que se trate de las áreas específicamente reguladas en las NS y de actuaciones recomendadas por la Consejería competente, en el que se procura el menor impacto paisajístico posible.
4. Las vallas de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha sobre postes de madera, eléctricas o de seto; cuando sean de obra serán de esquinas de arenisca no guarnecidas o de pared seca con una altura de cuerpo máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) en ambos casos, y se admitirá sobre su coronación y hasta la altura máxima de dos metros (2,00 m) la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona (alambre o religa). Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aberturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre ..

5. En las fincas donde se haga un nuevo cerrado deberán cumplir las siguientes condiciones:

En el plano exterior de las vallas que den a la red viaria deberán retroceder según la siguiente tabla:

1. Red de carreteras, lo que establece la legislación vigente.
2. Caminos, tres coma cinco metros (3,50 m) del eje del camino.



Al hacer estas nuevas vallas deberán excavar las cunetas.

6. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de la explotación agraria o forestal (entendiéndose por aprovechamientos forestales aquellos definidos en el Artículo 6 de la ley 43/2003 o normativa que la sustituya), o que transcurran por varias fincas a Título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes. En todo caso, para su autorización precisarán el informe favorable de la Administración agraria o forestal correspondiente. En relación en este hecho, hay que aclarar que los aprovechamientos forestales son todos aquellos definidos en el Artículo 6 de la ley 43/2003.

Los caminos privados tendrán una anchura máxima de cuatro metros (4,00 m), con cunetas junto al desmante o en cada lateral si fuera necesario. Se construirán de manera que los movimientos de tierra sean mínimos y que no modifiquen la escorrentía natural del terreno. El firme o pavimento será de tierra natural, llast o macadam adecuado al entorno de los alrededores, sin revestimiento asfáltico. Las entradas de conexión con la red viaria pública se realizarán de acuerdo con la normativa establecida por la Administración gestora de la vía y precisará su autorización.

7. Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edificados de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes secas, barracas de roter, hornos de cal, o banales. En estos elementos, se permitirán las obras previstas en el Catálogo.

8. No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen los 0,2 m² de dimensión y que estén integrados en el entorno.

9. Salvo imposibilidad de ejecución, en las zonas que se vayan a pavimentar, excepto las destinadas a recoger aguas pluviales, el pavimento se realizará con materiales permeables, evitando asfaltos y hormigones y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

10. Instalaciones de servicios. En general, los postes que sirven de apoyo a líneas de alta tensión o baja tensión, casetas de transformadores de energía eléctrica, u otros postes y estaciones de línea comunicativa, se emplazarán en lugares y formas que no desentonen con el panorama, incluso se procederá a arbitrar los medios oportunos que armonicen con el paisaje, tanto en la prevención de sus trazados, construcción, colocaciones y acabados. Las ampliaciones y nuevas instalaciones de redes eléctricas, serán enterradas y discurrirán por camino público, y estarán reguladas por las disposiciones del PDS Energético vigente de las Islas Baleares. No se admitirán estaciones transformadoras sobre torres metálicas.

Se podrá exonerar de los anteriores parámetros de integración paisajística en las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando éstas así lo autoricen, a las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice la su normativa específica y las viviendas amparadas en la autorización regulada en el apartado 2.b) del Artículo 27 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

No estarán sujetos a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubica en suelo rústico.

Artículo 65

Implantación y programa de las edificaciones destinadas al uso de la vivienda unifamiliar

Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso de otras ya existentes, esta debe cumplir con las determinaciones mínimas:

- a. El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.
- b. Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.
- c. Exclusivamente las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no enmascaren los del edificio principal.
- d. El conjunto de la edificación o edificaciones deberán cumplir con las normas de integración paisajística de este planeamiento y planeamientos superiores.

En los casos de las viviendas existentes en el suelo rústico, los requisitos mínimos para considerar si una vivienda existente en suelo rústico es susceptible de ser objeto de obras de reforma y ampliación, deben entenderse de acuerdo con estos requisitos mínimos:

- a. Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente



características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m² útiles y capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b. Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956, lo que se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

c. Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el planeamiento.

d. Que la ampliación proyectada, en su caso, se integre a la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en estas Normas o en el Plan Territorial de la isla de Mallorca en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En ningún caso podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

Para aquellas viviendas unifamiliares que se encuentren en terreno forestal o contiguos a él se debe aplicar la normativa específica en prevención de incendios forestales. Esta normativa establece condiciones con respecto a: la adecuación de franjas de protección, accesos y puntos de agua para una primera intervención en base al Decreto 125/2007 y el Real Decreto 214/2006 (Código Técnico de la Edificación).

Artículo 66

Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca

Se considerarán construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca las siguientes: edificaciones e instalaciones agrícolas, ganaderas y forestales, lavaderos y otras instalaciones de regadío, invernaderos y construcciones rústicas tradicionales.

Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca, con el informe favorable de la Consejería de Agricultura, Comercio e Industria, además de tener en cuenta la regulación vigente y, concretamente, el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo o normativa reglamentaria que lo sustituya.

Artículo 67

Caminos públicos

1. Los caminos públicos en suelo rústico cumplirán, en general, las condiciones correspondientes a la red de tercer orden con zona de vialidad mínima de ocho metros (8,00 m). Se constituirán de manera que los movimientos de tierra sean mínimos y dando un tratamiento adecuado al ambiente de los alrededores en los terraplenados, desmontes y muros de contención.

2. Esta disposición no será aplicable en los caminos públicos incorporados al Catálogo de patrimonio, prevaleciendo en estos las determinaciones incorporadas a las respectivas fichas del Catálogo.

Artículo 68

Instalaciones energéticas alternativas

Podrán ser admitidas todas las instalaciones destinadas a aprovechar mejor las energías naturales que estén debidamente estudiadas y documentadas aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones, siempre que su uso sea dotar de energía a la edificación existente en la finca.

Estas instalaciones deberán armonizar con el edificio y el entorno.

Capítulo III

Disposiciones particulares para cada categoría del suelo rústico

Artículo 69

Zona de Área Natural de Alto Nivel de Protección (AANP)

1. Delimitadas y precisadas en los planos correspondientes, distinguiendo, a efectos informativos, las distintas AANP que, a efectos normativos, tienen la misma regulación.



2. Parcelación: Únicamente se autorizan segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, previo informe favorable de la Consejería competente y que cumplan los requisitos necesarios que se enumeran en las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca ". Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía del planeamiento vigente.

3. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades extensivas: cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- Actividades intensivas: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, no incluidas en la Ley 1/1991 de espacios Naturales. Siempre que no comporten la construcción de instalaciones fijas o móviles agresivas con el Ámbito de protección.
- Actividades complementarias: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: las cumbres, los acantilados y los peñascos más significativos, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a dicha actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación. En áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, no incluidas en la Ley 1/1991 de espacios naturales, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido.

c) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas. Las canteras existentes tendrán como máximo de explotación el contenido a su autorización minera.
- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:
 1. Las pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
 2. Las vías de transporte, definidas en el apartado E-2 del anexo de estas normas, recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras.
 3. Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones definidas en el apartado E-3 del anexo de estas normas, siempre que se justifique la necesidad de que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.
 4. Las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general. Sólo se permitirá en edificaciones existentes y siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Artículo 70

Zona de suelo rústico Protegido Forestal (SRP-F)

1. Se consideran zonas de suelo rústico protegido forestal, las áreas mayoritariamente ocupadas por masas forestales y de bosque bajo y las incluidas dentro del concepto de monte que se establece en el apartado 1 del artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, delimitados y precisados en los planos correspondientes.

2. Parcelación: Únicamente se autorizan segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, previo informe favorable de la Consejería competente y que cumplan los requisitos necesarios que se enumeran en las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca ". Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la

cartografía del planeamiento vigente.

3. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades extensivas.
- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales, siempre que no conlleven la construcción de instalaciones fijas o móviles agresivas con el Ámbito de protección: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicar invernaderos.
- Actividades complementarias: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: las cumbres, los acantilados y los peñascos más significativos, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a dicha actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 de espacios naturales que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general. Sólo se permitirá en edificaciones existentes y siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

4. Se prohíbe la situación de cualquier edificación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

Artículo 71

Zona de Áreas de Prevención de Riesgos (APR)

1. Se consideraron áreas de prevención de riesgos las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes.
2. Parcelación y Edificación: Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas subyacentes a las que pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este Artículo.
3. Cualquier autorización para los usos o edificaciones que se solicite dentro de estas áreas de prevención de riesgos deberán tener el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.
4. Las propuestas de intervenciones, sean públicas o privadas, incorporarán, a sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir



los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, deslizamientos y erosiones, incorporando las medidas necesarias para evitar el aumento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación se desarrollan de acuerdo a las siguientes áreas:

4.1. Áreas de prevención de riesgos de incendios.

4.2. Áreas de prevención de riesgos de erosiones.

4.1 Áreas de prevención de riesgos de incendios.

Son áreas de terreno donde existe una masa vegetal importante por lo que reviste, en función de la densidad de combustible y otros factores, distintos niveles de riesgo de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberá cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en:

- Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales. INFOBAL
- Decreto 125/2007 por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la ley 43/2003.
- Reglamento de Montes, Decreto 485/1962.
- Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios forestales.

a) Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Los proyectos de urbanización o de equipamientos colindantes con zonas de riesgo de incendio deben tener un Plan de autoprotección, según se especifica en el INFOBAL, Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril, Planes de autoprotección punto 1.7.
- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetral a la urbanización (tanto urbanos existentes, como nuevo suelo urbano o urbanizable) ubicada en zonas contiguas o interiores a terreno forestal, tal como obliga el Artículo 5 del Decreto 101 / 1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales. En esta faja no deberá haber más del setenta y cinco por ciento (75%) de superficie cubierta de vegetación arbórea que, además, deberá estar podada dentro de los dos metros y medio (2,50 m) de altura. En cuanto a los matorrales y las herbáceas, no existirá una densidad mayor del veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta y no tendrán una altura mayor de un metro (1,00 m). En ningún caso, dicha franja, podrá afectar a las áreas de encinar protegidas por la Ley 1/1991 de espacios naturales ni a cualquier otra especie de la flora protegida.
- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.
- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de, al menos, 50 Tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de un (puede ser una piscina de la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero).
- Es necesario que los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.
- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.
- Respecto a los puntos anteriores, tener en cuenta la obligación de implantar franjas de protección de 50m alrededor de las urbanizaciones existentes o para el nuevo suelo urbano o urbanizable, ubicadas en zonas contiguas o interiores a terreno forestal.
- En cuanto a la ejecución de las actuaciones de autoprotección en zonas de encinar protegido, según la Ley 1/1991, se considera que estas pueden ser compatibles con la preservación y mantenimiento del encinar y que por tanto, son aplicables, siempre que cuenten con los permisos correspondientes.

b) Medidas a adoptar en suelo rústico, no colindante con zonas urbanas.

- A Las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de treinta metros (30,00 m) alrededor de las



edificaciones para reducir la carga de combustible.

c) Medidas a adoptar en todos los casos.

-A Las urbanizaciones que hayan sido recepcionadas con posterioridad a la fecha de su aprobación (11.09.93) les será de aplicación la ejecución de las determinaciones de prevención sea cual sea su nivel de riesgo. En las urbanizaciones recepcionadas con anterioridad a esta fecha y en las zonas de suelo rústico, a las que se pretendan usos o actividades que supongan vivienda, señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendios, se recomienda la adopción de las mismas medidas señaladas en el Decreto 101/1993.

-Respecto A los puntos anteriores, tener en cuenta la obligación de implantar franjas de protección de 50m alrededor de las urbanizaciones existentes o para el nuevo suelo urbano o urbanizable, ubicadas en zonas contiguas o interiores a terreno forestal.

d) Medidas a adoptar en relación a las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica.

- Los concesionarios de las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica, de conformidad con el Decreto 125/2007 sobre prevención de incendios forestales, tienen la obligación de talar y podar los árboles que puedan suponer un riesgo de incendio por contacto con las conducciones eléctricas, así como de eliminar los residuos de las zonas de servidumbre aérea.

4.2 Áreas de prevención de riesgos de erosiones.

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno. Los proyectos que se presenten a estas áreas relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

Los proyectos de las edificaciones a situar en estas áreas incluirán un estudio geomorfológico que incluirá las medidas a tomar para minimizar el riesgo.

Se prohíbe la roturación en los terrenos con pendiente superior al quince por ciento (15%).

5. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales. En cualquier caso se deberán cumplir siempre también como mínimo las condiciones de uso de la categoría subyacente, en caso de que sean más restrictivas.

a) Sector primario:

- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad. Será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

c) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o las actividades que se autoricen según el PDS de canteras.



- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

- Vivienda unifamiliar: condicionado, conforme al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca, así como el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

6. Condiciones:

a) Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

1. La superficie máxima edificable, expresada en metros cuadrados de techo no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
2. El porcentaje máximo de parcela ocupada por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

b) Condiciones de posición e implantación. No se podrán situar nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

Artículo 72

Zona de Áreas de Protección Territorial (APT)

1. Se consideran áreas de protección territorial las franjas comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas en las aristas de explanación de las carreteras según pertenezcan a la red primaria, secundaria local o rural, y se determina en el artículo 19.1.e2) de la Ley 6/1999, de Directrices de Ordenación Territorial, siendo las delimitadas en los planos correspondientes de carácter aproximado.

2. Parcelación y Edificación: Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las que pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este Artículo.

3. Cualquier autorización para los usos o edificaciones que se solicite dentro de estas áreas de protección territorial deberán tener el informe previo favorable de la administración competente en su materia.

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas a el alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos





adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un veinte por ciento (20%) de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o las actividades que se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

5. Los aparcamientos deben ser de titularidad pública.

6. Condiciones:

a) Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

1. La superficie máxima edificable, expresada en metros cuadrados de techo no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
2. El porcentaje máximo de parcela ocupada por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

b) Condiciones de posición e implantación. No se podrán situar nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

Artículo 73

Zona de Áreas de Transición (AT)

1. Se consideraron zonas de áreas de transición las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes, distinguiendo las siguientes subcategorías:

- AT-C. Área de Transición de Crecimiento.
- AT-H. Área de Transición de Armonización.

2. Parcelación: Se autorizan segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, previo informe favorable de la Consejería competente y que cumplan los requisitos necesarios que se enumeran en las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca".

3. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo y que sólo podrán ser una por parcela deberán cumplir los siguientes parámetros:

Superficie mínima de parcela en: AT-H AT-C	14.206 m Uso prohibido (3) para edificación y parcelación con esta finalidad
Altura máxima	6 m
Altura total	7,5 m
Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Edificabilidad máxima	3%
Ocupación máxima	4%
Separación mínima a lindero	10 m
Separación mínima entre edificios de la misma parcela	5 m
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m ³

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y /





o requisitos adicionales:

a) Sector primario

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas a la alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o las actividades que se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Prohibidas excepto las siguientes:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

- Vivienda unifamiliar Prohibido AT-C y AT-H, condicionado, de acuerdo al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca.

Artículo 74

Zona de Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

1. Se consideraron zonas de suelo rústico de régimen general las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes, distinguiendo las siguientes subcategorías:

- SRG. Suelo Rústico de Régimen General.
- SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal.

2. Parcelación: Se autorizan segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, previo informe favorable de la Consejería competente y que cumplan los requisitos necesarios que se enumeran en las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca".

3. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo y que sólo podrán ser una por parcela deberán cumplir los siguientes parámetros:

Superficie mínima de parcela en: SRG SRG-F	14.206 m2 Uso prohibido (3) para edificación y parcelación con esta finalidad
Altura máxima:	6 m
Altura total	7,5 m
Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Edificabilidad máxima: SRG SRG + APR SRG-F	3% 2% 2%



Ocupación máxima:	
SRG	4%
SRG + APR	3%
SRG-F	2%
Separación mínima a linderos	10 m
Separación mínima entre edificios de la misma parcela	5 m
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m3

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas a la alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Industria de transformación agraria (sólo para SRG-F): Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o las actividades que se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: Prohibidas excepto las siguientes:
 1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
 2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
 3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
 4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.
- Vivienda unifamiliar Prohibido a SRG-F y SRG, condicionado, de acuerdo al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca.

5. SRG-F se prohíbe la situación de cualquier edificación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que la su vista quede libre de obstáculos.

Artículo 75

Área de Interés Paisajístico (IP)

1. Se consideran zonas de Interés Paisajístico las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes, que se corresponden a zonas limítrofes y que circundan las categorías de AANP y SRP-F.

2. Parcelación: Se autorizan segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, previo informe favorable de la Consejería competente y que cumplan los requisitos necesarios que se enumeran en las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca".

3. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo y que sólo podrán ser una por parcela deberán cumplir los siguientes parámetros:



Superficie mínima de parcela IP	28.412 m2
Altura máxima:	6 m
Altura total:	7,5 m
Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Edificabilidad máxima	2%
Ocupación máxima:	2%
Separación mínima a linderos	30 m
Separación mínima entre edificios de la misma parcela	5 m
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m3

4. Se prohíbe la situación de cualquier edificación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

5. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

-Actividades complementarias: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas a la alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Otros:

-Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o las actividades que se autoricen según el PDS de canteras.

-Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

Título VII **Disposiciones adicionales**

Disposición adicional primera

Elaboración de Plan de Gestión de Agua.

Desde el momento de aprobación definitiva de estas NNSS, el ayuntamiento se compromete a la elaboración de un Plan de Gestión de Agua, el cual se deberá remitir en dos años en el Servicio de Estudios y Planificación, de la dirección general de Recursos Hídricos, y deberá incluir como mínimo los siguientes aspectos:

- Extracciones y facturación existente, análisis de su evolución en el tiempo y previsiones de crecimiento.
- Universalización de la instalación de contadores individuales.



- Universalización de fontanería y sanitarios de bajo consumo.
- Medidas de detección y reducción de fugas.
- Sustitución de redes y sectorialización adecuada.
- Reutilización de aguas residuales tratadas para el riego de espacios libres.
- Establecimiento de tarifas progresivas que graven los consumos suntuarios y abusivos.
- Campañas de concienciación ciudadana y asesoramiento al usuario.
- Cuantificación detallada con indicación de los plazos de ejecución y sistemas de financiación.

Disposición adicional segunda

Plan Municipal de Mejora de Saneamiento y Drenaje.

Desde el momento de aprobación definitiva de estas NNSS, el ayuntamiento se compromete a la elaboración de un Plan Municipal de Mejora de Saneamiento y Drenaje, que deberá ser aprobado por la Administración Hidráulica competente, y que incluirá un programa de actuaciones encaminado a:

- Hacer efectiva la conexión de la totalidad de las aguas residuales generadas en el suelo urbano a la red de alcantarillado.
- La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones sustitutivas que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.

Disposición adicional tercera

Afecciones y servidumbres aeronáuticas

1. Se estará a las autorizaciones y condiciones de edificación preceptivas, de acuerdo con lo que dispongan las normativas sectoriales vigentes.

2. En relación a afecciones y servidumbres aeronáuticas se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En caso de que existan incoherencias entre las limitaciones que establecen las servidumbres aeronáuticas y cualquier otra posible disposición de estas normas relativa a las alturas máximas permitidas para las edificaciones (incluidos todos sus elementos), prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres.
- b) En los Ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.) y la instalación de los medios necesarios para su ejecución (incluidas grúas y similares) requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con los Artículos 30 y 31 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- c) Los planos PO-6.1 y PO-6.2 de servidumbres aeronáuticas representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma que afectan al término municipal. En el Ámbito que se encuentra en las zonas de servidumbres aeronáuticas no debe sobrepasar las alturas fijadas (respecto al nivel del mar) ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) así como el gálibo de los vehículos. Asimismo se incluyen los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicación y demás infraestructuras elevadas.
- d) Las instalaciones, en particular las infraestructuras de tratamiento de residuos, no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que puedan constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Palma, incluidas las instalaciones que supongan un refugio de aves en régimen de libertad. Por otra parte, se deberán evitar cubiertas que puedan reflejar la luz solar, así como fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Disposición adicional cuarta

Construcciones en zonas de afección de cauces de torrentes públicos (zona de servidumbre, policía).

1. Los torrentes y sus aceras están afectados por lo dispuesto en la Ley de Aguas (art.6) así como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (art. 6 a 9,14 y 78 relativos a la zona de servidumbre y policía) así como lo previsto en los mismos textos legales (Ley de Aguas arte. 91-94 y RDPH art. 245 -246), en relación a los vertidos y su preceptiva autorización, por lo que se refiere a las actuaciones posibles, especialmente en edificaciones de obra nueva, en este tipo de suelo de desarrollo urbano.

2. Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de uso público y zonas de policía de los torrentes y las zonas inundables, de conformidad con la legislación de aguas vigente (RD 1/2001) y con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y RD 9/2008) que la desarrolla, así como el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001) o normativa que los sustituya, requerirá la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos . En la zona de servidumbre de uso no podrá autorizarse ninguna construcción,



exceptuando las de carácter excepcional previstas en el Artículo 7.2 del Reglamento. Las construcciones y usos a realizar en la zona de policía se ajustarán a lo previsto en los Artículos 9,14 y 78 del mencionado Reglamento.

Disposición adicional quinta

Zonas de posibles riesgos de contaminación de acuíferos

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente y de conformidad con lo establece la Ley de Aguas y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).
- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, a cinco metros (5,00 m) de los límites de la parcela y situarse a la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

Las actividades potencialmente contaminantes del Anexo I "Actividades potencialmente contaminantes del suelo" del RD 9/2005, de 14 de enero, por lo que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, para obtener autorización necesitan del informe favorable de la administración hidráulica.

Disposición adicional sexta

Afección a líneas de transporte de energía eléctrica propiedad de REE

Para cualquier actuación concreta en torno a las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica propiedad de REE, se deberá solicitar a REE la zona de influencia de los apoyos afectados, aportando información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Título VIII **Disposiciones transitorias**

Disposición transitoria primera

Zonas de prevención de riesgos de contaminación de acuíferos.

Mientras no sean delimitadas por el organismo competente, las Áreas de prevención de riesgos de contaminación de acuíferos, se han regulado estos riesgos en las presente normas mediante la delimitación de zonas de prevención de riesgos de contaminación de acuíferos -ZPR-, con las siguientes indicaciones:

1. Definición: Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.
2. Delimitación: Son las áreas delimitadas como ZPR de contaminación de acuíferos en los planos de ordenación.
3. Condiciones específicas para las autorizaciones en estas zonas:

- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente y de conformidad con lo establece la Ley de Aguas y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).
- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, a cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.





Disposición transitoria segunda

Protección de los pozos de abastecimiento de agua potable.

De acuerdo con el Artículo 67 del Plan Hidrológico, mientras no se establezca la delimitación definitiva de los perímetros de protección de todos los pozos de abastecimiento de agua potable del término municipal, y en las materias que son competencia de la Autoridad Hídrica, son aplicables las directrices provisionales:

1. La zona de restricciones absolutas o Zona 0 de Protección Sanitaria se fija de manera provisional en un radio de 10 metros alrededor del pozo y se debe clausurar mediante un recinto cerrado. Se prohíbe cualquier uso y actividad, salvo los relacionados con el mantenimiento y la operación de las captaciones.

El titular y en su caso el concesionario de la explotación velarán por el mantenimiento del cerrado y observarán las normas de control sanitario establecidas en la vigente Reglamentación técnico-sanitaria.

2. La zona de restricciones máximas o Zona I de Protección contra la contaminación Microbiológica, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico, se establece de manera provisional en un radio de 250 metros alrededor de los pozos.

Se prohíbe cualquier uso y actividad, salvo los relacionados a continuación:

- a) obras relacionadas con mejoras, ampliación o sustitución de la fuente de abastecimiento;
- b) obras relacionadas con el control hidrogeológico de la fuente de abastecimiento;
- c) almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales;
- d) pozos y sondeos;
- e) excavaciones;
- f) sondeos geotécnicos.

Estas actividades podrán ser autorizadas siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico. Para la autorización es preceptivo informe favorable de la Administración Hidráulica.

3. La zona de restricciones moderadas o Zona II de Dilución y Control, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico, se establece de manera provisional en un radio de un kilómetro alrededor de los pozos.

Se prohíben los siguientes usos y actividades:

- a) vertidos o inyección de residuos líquidos.
- b) vertidos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- c) aplicación agrícola de efluentes, lodos y purines.
- d) obras subterráneas, minas, canteras y extracción de áridos.
- e) actividades insalubres, nocivas y peligrosas.
- f) infraestructuras, equipamientos y dotaciones.
- g) actividades agrícolas y ganaderas.

Los usos y actividades que se relacionan a continuación requerirán para ser autorizados por el organismo competente, el informe favorable de la Administración Hidráulica, previa aportación de estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de las captaciones protegidas:

- a) obras de infraestructura: minas, canteras, extracción de áridos.
- b) actividades urbanas: fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- c) actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes plaguicidas, riego con aguas residuales, granjas.
- d) actividades industriales: almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias y mataderos.
- e) actividades insalubres, nocivas y peligrosas.
- f) actividades recreativas: acampada, zonas de baños.
- g) actividades potencialmente contaminantes del Anexo I "Actividades potencialmente contaminantes del suelo" del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por lo que se establece la relación de las actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados.

4. La Zona III de captación, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico se equipara de forma provisional en la zona de restricciones moderadas o Zona II.



Si la extensión de la Zona III es menor a la de la zona II se aplicará el régimen de usos y actividades previstos para la zona II.

En caso contrario se prohíben los siguientes usos y actividades:

- vertidos líquidos sin depurar.
- vertidos de residuos sólidos y semi-sólidos de cualquier naturaleza excepto los sólidos inertes.
- aplicación agrícola de efluentes, lodos y purines sin tratar y estabilizar.
- obras subterráneas.
- actividades insalubres, nocivas y peligrosas sin medidas correctoras específicas para prevenir el riesgo de contaminación.

Los usos y actividades que se soliciten, para ser autorizados por el organismo competente, requieren el informe favorable de la Administración Hidráulica, previa aportación del estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de las captaciones protegidas.

5. El otorgamiento de licencias para usos y actividades localizadas en la Zona de Recarga grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico, se vinculará a la no afección a la integridad de las captaciones protegidas.

6. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo expuesto en los apartados anteriores, para explotaciones mineras con resolución posterior a los permisos de los pozos, además, se deberá cumplir siempre lo previsto en el artículo 3 del Reglamento General de la minería, a su artículo 3, o legislación que lo sustituya.

ANEXO I

Matriz de ordenación del suelo rústico y definición de las actividades

Categoría	Subcategoría	Sector Primario			Sector Secundario		Equipamientos		Otros			
		Actividades Extensivas	Actividades Intensivas	Actividades complementarias	Industria Transformación Agraria	Industria General	Sin Construcción	Resto Equipamientos	Actividades Extractivas	Infraestructuras	Vivienda Unifamiliar Aislada	Protección y Educación Ambiental
	AANP	1	3.*	3.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	3	2.*
	SRP-F	1	2.*	3.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	3	2.*
	APR	1	2.*	2.*	2.*	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2
	APT	1	2.*	2.*	2.*	3	3	3	3.*	3.*	3	2
AT	AT-C	1	1	2.*	2	3	3	3	3	3.*	3	2
	AT-H	1	1	2.*	2	3	3	3	3	3.*	2.*	2
	SRG	1	1	2.*	2	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2
	SRG-F	1	1	2.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2
	IP	1	1	2.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2

REGULACIÓN DE LOS USOS

- Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- condicionado, sujeto a la declaración de interés general.
- Prohibido.

*. Excepciones y / o requisitos adicionales según el régimen de usos específico regulado en cada actividad del Suelo Rústico.

Se considera que cualquier uso que no esté en los casos 1 y 2 (admitido o condicionado), se encuentra en el supuesto 3, sin excepciones.

Definición de las actividades reguladas en el suelo rústico



A. Protección y educación ambiental

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

B. Actividades del sector primario

1. Actividades de carácter extensivo

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y otros como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en cotos no intensivos. Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Estas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico del Plan Territorial de la isla de Mallorca.

2. Actividades de carácter intensivo

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, según los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas, y otras similares.

3. Actividades complementarias

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquier caso se entenderán comprendidas dentro de este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vincula los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico.

4. Actividades extractivas

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

C. Actividades del sector secundario

1. Industria de transformación agraria

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios ya su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el mercado correspondiente. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan Territorial. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la misma explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

2. Industria en general

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan Territorial.

D. Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado B.3. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la





playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

2. Resto de equipamientos

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

E. Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y de otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².

2. Vías de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

3. Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

4. Puertos y puertos deportivos: se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de esparcimiento y de pesca, y sus superficies anexas.

5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto similar sobre el medio físico.

F. Vivienda unifamiliar aislada

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

ANEXO II
Actuaciones aisladas y sectores urbanizables

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: UNIDAD DE EJECUCIÓN (véase prescripción núm.9)

Código actuación	AA-1	Plano	PO-3.2		
Desarrollo	Proyecto de urbanización	Sistema de Actuación	Expropiación		
		Superficie total	129 m ²		
Tabla de usos y superficies					
USOS NO LUCRATIVOS		Superficie mínima m ²	%	Techo construido m ²	%
	Viales y infraestructuras	129	100%		
	SUBTOTAL	129	100%	0	0
	TOTAL ÁMBITO	129	100 %	0	100 %
PLAZO DE EJECUCIÓN				8	Años





Situación	
Comprende unos terrenos situados entre la calle Costa i Llobera y Sant Sebastià	
Objetivos y criterios de ordenación	
Se trata de un ámbito ya considerado como suelo urbano en el cual se prevé la prolongación de 19 metros lineales de calle. En el vial, no se dispondrán servicios y no creará parcelas aptas para la edificación o uso independiente.	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓ AISLADA

Código actuación	AA-2	Plano	PO-3.1
Desarrollo	Proyecto de urbanización	Sistema de Actuación	Expropiación (de la ampliación 153 m2)
		Superficie total	324 m2

Tabla de usos y superficies

USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima m2	%	Techo construido m2	%
Viales i infraestructuras	324	100%		
SUBTOTAL	324	100%	0	0
TOTAL ÁMBITO	324	100 %	0	100 %

PLAZO DE EJECUCIÓN	8	Años
--------------------	---	------

Situación	
Comprende uno terrenos situados al oeste de la calle del rei Jaume I, entre este y el nuevo espacio libre previsto como sitema general en suelo rústico a lado del cementerio.	
Objetivos y criterios de ordenación	
Se trata de un ámbito ya considerado como suelo urbano en el cual se prevé la ampliación de una calle mediante actuación aislada por expropiación y el condicionamiento de toda la calle. Esta calle, con una sección de 6 metros, permetirà enlazar el vial que se dispone en suelo rústico entre la calle Ramon Llull y el cementerio y la calle del Rey Jaume I. En el vial, no se dispondrán servicios y no creará parcelas aptas para la edificación o uso independiente.	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN AISLADA

Código actuación	AA-3	Plano	PO-3.1
Desarrollo	Proyecto de urbanización	Sistema de Actuación	Expropiación
		Superficie total	358

Tabla de usos y superficies

USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima m2	%	Techo construido m2	%
Viales y infraestructuras	358	100%		
SUBTOTAL	358	100%	0	0
TOTAL ÁMBITO	358	100 %	0	100 %

PLAZO DE EJECUCIÓN	4	Años
--------------------	---	------

Situación	
------------------	--

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





Comprende unos terrenos situados entre la calle Ramon Llull y calle dels Molins.

Objetivos y criterios de ordenación

Conseguir un nuevo vial entre las calles Ramon Llull y l'Estrella, como prolongación de la calle des Molins. Se prevé un vial nuevo de una anchura de 9 metros en el cual no se dispondrán servicios y no creará parcelas aptas para la edificación o uso independiente.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO

Código actuación	URB-01	Plano	PO-3.1		
Desarrollo	Estudio de detalle Proyecto de Urbanización	Sistema de Actuación	Compensación		
		Superficie total	5.584 m2		
Tabla de usos y superficies					
USOS LUCRATIVOS		Superficie máxima m2	%	Techo construido m2	%
	Zona Extensiva C	2.605	46,65	4.558,75	100
	SUBTOTAL	2.605	46,65	4.558,75	100
USOS NO LUCRATIVOS		Superficie mínima m2	%	Techo construido m2	%
	Viales y infraestructuras	935	16,74		
	Viales y infraestructuras (Sistema General)	2.044	36,61		
	SUBTOTAL	2.979	53,35	0	0
	TOTAL ÁMBITO	5.584,00	100 %	4.558,75	100 %
EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA				0,816	m2/m2
CAPACIDAD GLOBAL RESIDENCIAL MÁXIMA				12	Viviendas
CAPACIDAD DE POBLACIÓN MÁXIMA				36	Habitantes
ALTURA MÁXIMA				2	Plantas
PLAZO DE EJECUCIÓN				8	Años

Situación

Comprende unos terrenos situados al este de Costitx, entre en núcleo existente y el vial de circunvalación

Objetivos y criterios de ordenación

El objeto del sector es conseguir suelo destinado a usos residenciales para satisfacer la demanda de este uso durante el periodo de vigencia del plan y resolver la ordenación de este ámbito de suelo no consolidado y facilitar la ejecución de los servicios básicos.

Cesión obligatoria, costeamiento y, si procede, ejecución de los viales.

Cesión obligatoria de dos solares del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, que como mínimo tendrá que corresponder al 15% del aprovechamiento lucrativo.

El 30% de la edificabilidad de uso residencial tendrá que destinarse a viviendas con algún tipo de protección que habilite a la administración para intervenir en su precio.

Se regirán por los parámetros edificatorios de la calificación extensiva C que les son de aplicación.

La ordenación de la unidad se concretará mediante la aprobación de un estudio de detalle. La ordenación de los viales se tendrá que ajustar a las condiciones establecidas en los planos.

Las parcelas contiguas al sistema general vial (vial de circunvalación) tendrán que prever en su límite con este, la plantación de vegetación que disminuya el impacto visual provocado por las edificaciones. Además, se prohíbe cualquier tipo acceso directo de los solares resultantes al nuevo sistema general.

El primer tramo del vial que da acceso a la calle Margalida Cativa, aquel que conecta directamente con el sistema general de vía de circunvalación, tendrá una sección de 3 m, tal como queda recogido a las determinaciones gráficas, y se destinará a paso de peatones.

El resto de viales, excepto el sistema general, tendrán una sección de 6 metros.

Con respecto al sistema general vial, tendrá que estar en el previsto en la ficha correspondiente (SG-INF-06).

Las edificaciones se adecuarán a la disposición del terreno





ACTUACIÓN URBANÍSTICA: SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO

Código actuación	URB-02	Plano	PO-3.2
Desarrollo	Proyecto de urbanización	SG Equipamientos i ELP	Titularidad pública
Plazo de ejecución	8 años	Superficie total	11.300 m2

Tabla de usos y superficies

USOS NO LUCRATIVOS		Superficie mínima m2	%	
	SG Espacios libres (SGEL-1)	6.242	55,24	
	SG Equipamientos (SG-EQ-03)	4.098	36,26	
	Red viaria	960	8,50	
	SUBTOTAL	11.300	100	
	TOTAL ÁMBITO (Urbanizable)	11.300	100	

Situación

Comprende unos terrenos situados en el sur del núcleo de Costitx, entre los caminos de sa Garriga y la zona de equipamientos docentes.

Criterios de ordenación

Ordenación Sistema general de equipamientos

En este tipo de suelo se permitirán las edificaciones o anexos al uso deportivo, previstos en la ordenación y con los criterios paisajísticos previstos, y una zona de aparcamientos vinculada al equipamiento. Uso municipal y principal de deportivo.

Las condiciones de edificación aplicables para los terrenos son las siguientes:

- Tipo de ordenación aislada.
- La edificabilidad máxima permitida es de 2.400 m².
- El empleo máxima permitido es de 2.400m².
- Altura de 2 plantas: Máxima: 15,00 metros. Total: 18,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales será de 5,00 metros.

Usos permitidos: equipamiento deportivo y aparcamientos complementarios.

Criterios paisajísticos.

Establecer una franja de vegetación en el sur del sistema con el fin de reducir el impacto visual de la fachada sur, que se vería a la llegada a Costitx por la Carretera Ma-3121.

Utilizar tipologías y cromatismo de las construcciones parecidas a las de las edificaciones ya existentes al núcleo de Costitx.

En los espacios libres públicos se utilizarán preferentemente especies de vegetación autóctona.

Las farolas tendrán que encaminar adecuadamente la emisión de luz hacia abajo, para evitar contaminación lumínica.

Soterrar el cableado y resto de instalaciones técnicas.

Ordenación Sistema general de Espacios libres públicos

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 0,05 m²/m².
- El empleo máxima permitido es de 5%.
- Altura de 1 planta: Máxima: 4,00 metros. Total: 6,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 5,00 metros.

Usos permitidos: Espacios libres públicos y usos deportivos en el aire libre.

Criterios paisajísticos.

Se utilizarán preferentemente especies de vegetación autóctona.

Las farolas tendrán que encaminar adecuadamente la emisión de luz hacia abajo, para evitar contaminación lumínica.

Soterrar el cableado y resto de instalaciones técnicas.

Ordenación red vial

Vial, con una sección de 12,5 metros, cosa que permite dos carriles (6m) de circulación en el frente del equipamiento, una acera en el lado del equipamiento (2m) y 4,5 metros más para facilitar giros. Los aparcamientos se podrían permitir en el interior de la parcela del equipamiento.

Asegurar la conservación del elemento catalogado al Catálogo de patrimonio histórico de un tramo de la pared que delimita el camino de sa Garriga (MC-3).





ANEXO III
Fichas de equipamientos, espacios libres e infraestructuras

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Funerario	NOMBRE DEL ESPACIO	Cementerio	CÓDIGO	EQ-01
----------------------	-----------	--------------------	------------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle del Rei Jaume I				
REF. CATASTRAL	5701801DD9950S				
SUPERFICIE	1.094 m2				
COORDENADES UTM	X: 495561	Y: 4389896			
CONTEXTO	En la entrada del pueblo por la calle del Rei Jaume I, viniendo del camino en que confluyen los caminos de Inca y de Binissalem				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zonas de equipamientos. 1 cementerio (CE)
CATÁLOGO	La capilla del cementerio (CC-1) se incorpora al Catálogo de patrimonio histórico
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
<p>Es un equipamiento funerario (cementerio) ya existente y en funcionamiento. Terreno situado a la salida del casco urbano, por la calle del Rei Jaume. Tiene una superficie de 1000m² aproximadamente y en estos momentos no necesita ampliación, dado el crecimiento poblacional del municipio, con la excepción de una pequeña edificación utilizada como capilla y velatorio el resto son tumbas situadas en superficie. La normativa a aplicar es la existente de tumbas enterradas y en el caso de la propuesta de una edificación del tipo de capilla o panteón, se presentará en el Ayuntamiento el proyecto con un estudio de impacto visual sobre todo el terreno del cementerio. En todo caso, para modificar, rehabilitar, arreglar o separar, algún elemento del cementerio se solicitará licencia municipal, como obra mayor o menor según la importancia.</p>	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Docent	NOM DE L'ESPAI	Zona escolar	CÓDIGO	EQ-02
----------------------	--------	----------------	--------------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Al final de la calle de Rafel Horrach Can Font				
REF. CATASTRAL	07017A00100518 (finca de sòl rústic)				

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





SUPERFICIE	3.406,7 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495636	Y: 4389321	
CONTEXTO	Llegando a Costitx por la carretera de Sencelles (MA-3121)		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓ	Zonas de equipamientos. 2 Solar escolar (SE)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN APLICABLE	<p>Las condiciones de edificación serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de edificabilidad: 1,00m² / m². - Coeficiente de volumen máximo: 3,00m³ / m². - Ocupación máxima en todas las plantas: 80% . - Altura máxima: 7 metros. - Altura total: 8 metros. - Altura máxima en núm. de plantas: 2 plantas (sótano, planta baja y planta piso) . - Separaciones en calles y áreas públicas: 3,00 metros. - Separaciones a umbrales: 5,00 metros.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Las edificaciones existentes son un centro educativo de 3 unidades de educación infantil y 6 unidades de enseñanza primaria con las dependencias accesorias correspondientes al uso educativo.	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Sociocultural	NOMBRE DEL ESPACIO	Equipamientos Can Font	CÓDIGO	EQ-03
----------------------	---------------	--------------------	------------------------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle de Rafel Horrach Can Font		
REF. CATASTRAL	5695901DD9859N		
SUPERFICIE	3.432,8 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495542	Y: 4389354	
CONTEXTOO	Llegando a Costitx por la carretera de Sencelles (Ma-3121)		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





ORDENACIÓ	Zona de servicios y equipamientos Can Font. CF
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Las condiciones de edificación serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de edificabilidad: 1,00m² / m². - Coeficiente de volumen máximo: 3,00m³ / m² - Ocupación máxima en todas las plantas: 60% . - Altura máxima: 8 metros.- Altura total: 10 metros. - Altura máxima en nº de plantas: 2 plantas (sótano, planta baja y planta piso) . - Separaciones en calles y áreas públicas: 3,00 metros. - Separaciones a umbrales: 5, 00 metros. - La piscina no computa a efectos de ocupación ni edificabilidad, si se conserva como piscina descubierta y sin edificar elementos fijos que la cubren.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
<p>Solar de equipamientos colectivos. Incluye varios equipamientos: Museo municipal, Piscina municipal, Centro de salud y usos complementarios como cafetería, almacén municipal, salón de conferencias. Se amplía el ámbito con una parcela nueva (413 m2) que se destinará a acceso del SG Deportivo del Camino de Sa Garriga. Esta ampliación se hace sobre terrenos que ya son propiedad municipal.</p>	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Administrativo	NOMBRE DEL ESPACIO	Ayuntamiento	CÓDIGO	EQ-04
----------------------	----------------	--------------------	--------------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Plaça de la Mare de Déu con esquina con la calle de la Pau				
REF. CATASTRAL	5800819DD9950S				
SUPERFICIE	168,7 m2				
COORDENADAS UTM	X: 495709	Y: 4389778			
CONTEXTO	Zona central del casco urbano de Costitx. Hace esquina con la calle de la Pau				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Equipamiento (EQ-05)
CATÁLOGO	Elemento incorporado al Catálogo de patrimonio histórico (CO-1)
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
-----------------------	--





El edificio consta de planta baja, planta piso y planta porche y utilizan la planta baja y la planta primera para uso público

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Religioso	NOMBRE DEL ESPACIO	Iglesia	CÓDIGO	EQ-05
----------------------	-----------	--------------------	---------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Entre la Plaza de la Mare de Déu y la Plaza del Jardí		
REF. CATASTRAL	5999127DD9859N		
SUPERFICIE	520,6 m2		
COORDENADES UTM	X: 495722	Y: 4389732	
CONTEXTO	En el centro del núcleo de Costitx entre las plazas de la Mare de Déu y del Jardí, cerca del Ayuntamiento.		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Equipamiento privado
-------------	----------------------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓ	Zona de servicios y equipamientos.
CATÁLOGO	Elemento incorporado al Catálogo de patrimonio histórico (CO-2)
ASIGNACIÓN GESTIÓN DE SUELO	Privada
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
	Iglesia parroquial

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Sociocultural	NOMBRE DEL ESPACIO	Convento de las Monjas Franciscanas	CÓDIGO	EQ-06
----------------------	---------------	--------------------	-------------------------------------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	calle d' Arnau de Santacilia		
REF. CATASTRAL	5899803DD9859N		
SUPERFICIE	277,3 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495653	Y: 4389718	
CONTEXTO	En el centro del núcleo de Costitx		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2017/21/971124





ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Zona de servicios y equipamientos
CATÁLOGO	Elemento incorporado al Catálogo de patrimonio histórico (CO-38)
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Antiguo convento de las monjas	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Impulsión alcantarillado	NOMBRE DEL ESPACIO		CÓDIGO	EQ-07
----------------------	--------------------------	--------------------	--	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Esquina entre la calle Major y el camino de can Juaní		
REF. CATASTRAL	5797124DD9859N		
SUPERFICIE	48,9 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495496	Y: 4389427	
CONTEXTO	Arribant a Costitx per la carretera de Sencelles (Ma-3121)		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Zonas de equipamientos. 3 impulsión alcantarillado. ELP en superficie
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN APLICABLE	Espacio destinado a "Espacio libre público", que tiene un sistema de impulsión de aguas fecales sótano, hacia la depuradora de aguas. El tratamiento de esta zona es la de espacio libre y por tanto, no edificable a todos los efectos, con excepción del uso de impulsión de aguas sucias en su subsuelo o de la instalación de elementos urbanos de ocio infantil o descanso.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
-----------------------	--

*veáse imagen en Anexo

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Centro asistencial	NOMBRE DEL ESPACIO		CÓDIGO	EQ-08
----------------------	--------------------	--------------------	--	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle del Convent 1				
REF. CATASTRAL	5899804DD9859N				
SUPERFICIE	212,1 m2				
COORDENADES UTM	X: 495661	Y: 4389711			
CONTEXTO	En el centro del núcleo de Costitx				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Privada. Concesión pública
-------------	----------------------------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Zona de servicios y equipamiento
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
-----------------------	--

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Equipament sociocultural	NOM DE L'ESPAI	Escola Vella	CÓDIGO	EQ-09
----------------------	--------------------------	----------------	--------------	--------	-------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Caps de Bou 9				
REF. CATASTRAL	5897401DD9859N0001OI				
SUPERFICIE	232 m2				
COORDENADES UTM	X: 495710	Y: 4389550			
CONTEXTO	En la calle de Caps de Bou, a la altura del cruce con la calle Germans de la Caritat, y conexión con la ronda.				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Zona de servicios y equipamientos

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2017/21/971124





CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	Espacio Libre Público	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-----------------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle de la Lluna				
REF. CATASTRAL	07017A00400352				
SUPERFICIE	555,3 m2				
COORDENADES UTM	X: 495819	Y: 4389966			
CONTEXTO	Llegando a Costitx por la carretera Ma-3241, que enlaza con la carretera de Inca a Sineu (Ma-3240)				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Espacio libre propuesto en el planeamiento vigente ya ejecutado	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	Plaza del Jardí	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-----------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Plaça del Jardí				
REF. CATASTRAL	5899001DD9859N				
SUPERFICIE	1.283 m2				
COORDENADES UTM	X: 495695	Y: 4389684			

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





CONTEXTO	En el centro del núcleo urbano de Costitx
----------	---

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Llibre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Espacio Libre en la plaza del Jardí al lado de la iglesia. Situado en la zona centro del pueblo.	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	Plaza de la Mare de Déu	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-------------------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Plaça de la Mare de Déu		
REF. CATASTRAL			
SUPERFICIE	709 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495708	Y: 4389757	
CONTEXTO	En el centro del núcleo urbano de Costitx		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Espacio libre en la plaza de la Mare de Déu, delante de la iglesia y al lado del Ayuntamiento. Situado en la zona centro del pueblo.	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	Espacio Libre Público	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-----------------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Esquina calles Penya y Lluna				
REF. CATASTRAL					
SUPERFICIE	60 m2				
COORDENADAS UTM	X: 495761	Y: 4389871			
CONTEXTO	En la entrada del pueblo des de Inca				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Pequeño espacio libre existente en la esquina de las calles de la Lluna y Penya.	

veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	ELP de los Molins	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-------------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle dels Molins, 4				
REF. CATASTRAL	5799002DD9859N0001BI				
SUPERFICIE	447,5 m2				
COORDENADAS UTM	X: 495551	Y: 4389667			
CONTEXTO	Solar sin edificar en la calle dels Molins				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Privada
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
-------------------------	--------------

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





ORDENACIÓ	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	Expropiación

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Este espacio libre público no está ejecutado. Se trata de un solar sin edificar.	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	ELP Caps de Bou	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-----------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle dels Caps de Bou				
REF. CATASTRAL	5897401DD9859N (una part està en sòl rústic)				
SUPERFICIE	500 m2				
COORDENADES UTM	X: 495724	Y: 4389562			
CONTEXTO	En el ámbito de l'Escola Vella, a lado de un viario propuesto, que alargará la calle dels Germans de la Caritat i hará esquina con la calle dels Caps de Bou				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Espacio Libre propuesto en el planeamiento actual, al lado de donde se propone un nuevo viario que debe conectar con la nueva ronda de Costitx. El acceso para peatones entre la calle de Caps de Bou y la ronda se realizará a través de este espacio libre público.	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	Espacio Libre Público	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-----------------------	--------	-----

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Esquina de las calles Major i Joan Miró		
REF. CATASTRAL			
SUPERFICIE	108,4 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495621	Y: 4389563	
CONTEXTO	Cerca del centro del núcleo. Entrando en el núcleo desde Sencelles		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Pequeño espacio libre existente en la esquina de las calles Major y Joan Miró	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ESPACIO LIBRE	Sistema local	NOMBRE DEL ESPACIO	Espacio Libre Público	CÓDIGO	ELP
-----------------------	---------------	--------------------	-----------------------	--------	-----

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Esquina de las calles Caps de Bou y Sant Sebastià		
REF. CATASTRAL			
SUPERFICIE	165 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495705	Y: 4389455	
CONTEXTO	A la entrada del núcleo por camino de sa Coma.		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
ORDENACIÓN	Espacio Libre Público (ELP)
CATÁLOGO	CO-110
SISTEMA ACTUACIÓN	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Pequeño espacio libre de titularidad pública	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SGEL	NOMBRE DEL ESPACIO	Parque del polideportivo	CÓDIGO	SGEL-1
--	------	--------------------	--------------------------	--------	--------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Contiguo a la zona de equipamientos de Costitx, cerca de la escuela		
REF. CATASTRAL	07017A00100510		
SUPERFICIE	6.242 m2		
COORDENADAS UTM	X: 495600	Y: 4389270	
CONTEXTO	En suelo rústico, contiguo al Pabellón y a la zona escolar		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable
ORDENACIÓN	Según ordenación del sector URB-02
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Sistema General para espacios libres públicos de titularidad pública	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SGEL	NOMBRE DEL ESPACIO	Parque del Cementerio	CÓDIGO	SGEL-3
--	------	--------------------	-----------------------	--------	--------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Calle del Rei Jaume I		
REF. CATASTRAL	07017A00200385		
SUPERFICIE	2067 m2		

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





COORDENADES UTM	X: 495570	Y: 4389863	
CONTEXTO	Al lado del cementerio, entrando al pueblo por el camí vell de Binissalem		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Privada
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	Sistema General de Espacios Libres
CATÁLOGO	CO-111
SISTEMA ACTUACIÓN	Expropiación
ORDENACIÓN APLICABLE	<p>Normativa de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de ordenación aislada. - El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 0,1 m² / m², con máximo de una única edificación de 20m². - La ocupación máxima permitida es de 0,05. - Altura de 1 planta: Máxima: 3,00 metros.Total: 4,00 metros. - La separación mínima a todos los umbrales de 5,00 metros. <p>Usos permitidos: Espacios libres públicos.</p>

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Sistema General en suelo rústico para espacios libres públicos.	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Deportivo	NOMBRE DEL ESPACIO	Sa Comuna	CÓDIGO	SG-EQ-01
----------------------	-----------	--------------------	-----------	--------	----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Camino de Binifat		
REF. CATASTRAL	07017A00100190, 07017A00100191 i 07017A00100194		
SUPERFICIE	28.098,8 m ²		
COORDENADAS UTM	X: 494851	Y: 4387854	
CONTEXTO	En el límite del término municipal con Sencelles, situado en la zona de "sa Comuna"		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	SG-EQ-01 – Suelo público – deportico (Sa Comuna)
CATÁLOGO	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN APLICABLE	<p>En este tipo de suelo se permitirá exclusivamente, las edificaciones o anexas al uso deportivo. Uso municipal y deportivo. La edificabilidad está referida a este uso principalmente.</p> <p>Las condiciones de edificación serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de edificabilidad: 0,01 m2 / m2 - Ocupación máxima en planta: 1% - Altura en cumbre: 4 metros. - Altura máxima en nº de plantas: 1 planta. - Separaciones a umbrales: 5m. Las edificaciones se separarán al máximo los límites, atendiendo siempre las limitaciones de espacio para el uso deportivo al que se destina

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
<p>Terrenos de uso público, de propiedad municipal y de uso deportivo de la comunidad. Corresponde a la zona destinada al campo de fútbol y una gran zona de bosque y monte por el esparcimiento del municipio. La superficie de la zona es de unos 28.000 m2, de los que unos 10.000 m2 están destinados al uso deportivo.</p>	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Cultural	NOMBRE DEL ESPACIO	Observatorio Astronómico	CÓDIGO	SG-EQ-02
----------------------	----------	--------------------	--------------------------	--------	----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Camino de Son Bernat o camino del observatorio		
REF. CATASTRAL	07017A00100242, 07017A00100241, 07017A00100240, 07017A00100238, 07017A00100237		
SUPERFICIE	14.480,8 m2		
COORDENADES UTM	X: 495756	Y: 4388110	
CONTEXTO	Al final del camino de Son Bernat, y próximo a la zona de Can Quiam		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Equipamiento privado
-------------	----------------------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	Sistema General de Equipamientos
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
	<p>En este tipo de suelo, las nuevas edificaciones se registrarán por las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de edificabilidad: 0,3 m2 / m2. El coeficiente de edificabilidad será sobre la totalidad de la edificación.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





ORDENACIÓN APLICABLE	<p>- Ocupación máxima en planta: 4%</p> <p>- Altura reguladora: 7m</p> <p>- Altura total en el edificio destinado a Planetarium y telescopio: el necesario para el uso a que se ha destinado.</p> <p>- Altura máxima en no de plantas: 2 plantas.</p> <p>- Volumen máximo para edificación: 1500 m3, excepto en los edificios destinados a observatorio, Planetarium y telescopio, en los que, será el necesario para el uso al que ha destinado.</p> <p>- Separación umbrales: 5m hasta los umbrales y entre edificios.</p> <p>- Así y todo, dada la complejidad de ciertas instalaciones debido al uso a que se destinan las edificaciones, podrá exonerarse del cumplimiento de las distancias entre edificios siempre que el Ayuntamiento lo encuentre oportuno.</p> <p>Uso principal: Observatorio Astronómico. El porcentaje de edificación del uso principal será del 60% como mínimo del total edificado. Se considera uso principal las siguientes actividades: observatorio, laboratorio, salas de estudio y reuniones, Planetarium, museo y en general los usos destinados a la investigación, observación, educación e investigación, así como los destinados a actividades culturales.</p> <p>Se podrán realizar los usos complementarios como museo de la ciencia o similar, cafetería, residencia de visitantes o científicos, aulas y aparcamientos y todos los servicios anexos que se puedan necesitar para el funcionamiento de las instalaciones.</p>
----------------------	---

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Estos terrenos están destinados al uso cultural, en especial, el Observatorio Astronómico de Mallorca. Se trata de un equipamiento de uso cultural y científico, donde se podrán realizar actividades complementarias al uso principal, como museo de la ciencia, cafetería, residencia visitantes o científicos, aulas y aparcamiento y todos los servicios anexos que se puedan necesitar para el funcionamiento de las instalaciones.	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓ

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Deportivo	NOMBRE DEL ESPACIO	Pabellón polideportivo	CÓDIGO	SG-EQ-03
----------------------	-----------	--------------------	------------------------	--------	----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Camino de sa Garriga				
REF. CATASTRAL	07017A00100510				
SUPERFICIE	4.763 m2				
COORDENADAS UTM	X: 495690	Y: 4389220			
CONTEXTO	Al sur del núcleo urbano, y al lado de la zona de equipamientos de Can Font				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable.
ORDENACIÓN	Sistema General de Equipamientos Deportivos. Según ordenación prevista en la URB-02.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





CATÁLOGO	No hay elementos catalogados
SISTEMA ACTUACIÓN	

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Sistema General para equipamiento deportivo (pabellón). Titularidad pública	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE INFRAESTRUCTURA	Servicios	NOMBRE DEL ESPACIO	Depuradora	CÓDIGO	SG-INF-01
-------------------------	-----------	--------------------	------------	--------	-----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Al lado del camino de Son Tomasset, a la altura del torrente de Alaró		
REF. CATASTRAL	07017A00300013		
SUPERFICIE	7.940 m ²		
COORDENADAS UTM	X: 495.327	Y: 4.390.722	
CONTEXTO	Finca de Son Tomasset a la altura del torrente de Alaró		

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	Suelo de servicios de abastecimiento y depuración
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN APLICABLE	<p>Las condiciones de edificación aplicables para los terrenos son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de ordenación aislada. - Edificabilidad 0,02 m² / m². - La ocupación máxima permitida es de 80%. - Altura total de 8 metros. - La separación mínima a todos los umbrales será de 5,00 metros. <p>Usos permitidos: Estación depuradora de aguas residuales así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.</p>

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Suelo destinado a los servicios de la depuradora existente.	

*veáse imagen en Anexo

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





IDENTIFICACIÓN

TIPO DE INFRAESTRUCTURA	Servicios	NOMBRE DEL ESPACIO	Pozo	CÓDIGO	SG-INF-02
-------------------------	-----------	--------------------	------	--------	-----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Zona de Can Rom				
REF. CATASTRAL	07017A00100099				
SUPERFICIE	1.397,0 m2				
COORDENADAS UTM	X: 494203	Y: 4388904			
CONTEXTO	Zona Can Rom, entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) y el camino dels Horts				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	Suelo de servicios de abastecimiento y depuración
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN APLICABLE	Estos terrenos públicos están sujetos a usos en los que la edificabilidad se establece según las necesidades de la comunidad que los utiliza, por lo que será preceptivo el informe municipal para la ejecución de obras de modernización, ampliación o mejora.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Sistema General existente. Destinado a los servicios de abastecimiento de agua potable al municipio	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE INFRAESTRUCTURA	Servicios	NOMBRE DEL ESPACIO	Depósitos	CÓDIGO	SG-INF-03
-------------------------	-----------	--------------------	-----------	--------	-----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Zona des Serral y ca na Beneta				
REF. CATASTRAL	07017A00100507				
SUPERFICIE	2.147,5 m2				
COORDENADAS UTM	X: 495836	Y: 4389270			
CONTEXTO	Situado al lado del camino de sa Coma, en la zona de ca na Beneta.				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública
-------------	---------

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2017/21/971124





ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	Suelo de servicios de abastecimiento y depuración
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN APLICABLE	Estos terrenos públicos están sujetos a usos en los que la edificabilidad se establece según las necesidades de la comunidad que los utiliza, por lo que será preceptivo informe municipal para la ejecución de obras de modernización, ampliación o mejora.

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Sistema General existente. Destinado a los servicios de abastecimiento de agua potable al municipio	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE INFRAESTRUCTURA	Sistema General Viario	NOMBRE DEL ESPACIO	Ronda	CÓDIGO	SG-INF-06
-------------------------	------------------------	--------------------	-------	--------	-----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Entre la carretera Ma-3241 y un nuevo viario propuesto que tiene que enlazar con la calle dels Caps de Bou				
REF. CATASTRAL	07017A00400001, 07017A00400002, 07017A00400003, 07017A00400005, 07017A00400114, 07017A00400117				
SUPERFICIE	4.701 m2				
COORDENADES UTM	X: 495823	Y: 4389739			
CONTEXTO	Situado al este del núcleo urbano, en suelo rústico tiene que enlazar la calle dels Caps de Bou, a la altura de les Germanes de la caritat, con la carretera Ma-3241				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Pública, excepto la parte incluida en el sector URB-01 que es privada
-------------	---

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico y urbanizable directamente ordenado
ORDENACIÓN	Sistema General Viario
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	Compensación, la parte incluida en el sector urbanizable (URB-01).
CRITERIOS	Las paredes de cerramiento de las fincas con el nuevo vial y los taludes se levanten y se traten utilizando la tipología tradicional de la zona. No se prevea iluminación pública de la calzada salvo casos absolutamente necesarios y siempre que las farolas emitan luz dirigida hacia el suelo. El vial no podrá tener los servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad), a efectos de dar servicio a solares. Aunque sí los puede conducir, siempre que sea por debajo de la acera o el arcén. El proyecto técnico, a través de un estudio detallado de la topografía de los terrenos, definirá la propuesta y sección





	<p>idónea y necesaria para el desarrollo del viario previsto. El acceso para peatones con la calle de Caps de Bou se realizará a través del espacio libre público de la Escola Vella.</p>
--	---

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Vial	

*veáse imagen en Anexo

IDENTIFICACIÓN

TIPO DE INFRAESTRUCTURA	Sistema General Viario	NOMBRE DEL ESPACIO		CÓDIGO	SG-INF-07
-------------------------	------------------------	--------------------	--	--------	-----------

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONES

SITUACIÓN	Entre el cementerio y la calle Ramon Llull				
REF. CATASTRAL	07017A00200392, 07017A00200389, 07017A00200388, 07017A00200385, 07017A00200383, 07017A00200448, 5700514DD9950S0000DT				
SUPERFICIE	1.732 m2				
COORDENADAS UTM	X: 495570	Y: 4389786			
CONTEXTO	Conectará la zona del cementerio con la calle Ramon Llull				

TITULARIDAD

TITULARIDAD	Privada
-------------	---------

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo rústico
ORDENACIÓN	Sistema General Viario
CATÁLOGO	
SISTEMA ACTUACIÓN	Expropiación
CRITERIOS	<p>Las paredes de cerramiento de las fincas con el nuevo vial se levanten utilizando la tipología tradicional de la zona. No se prevé iluminación pública de la calzada salvo casos absolutamente necesarios y siempre que las farolas emitan luz dirigida hacia abajo.</p> <p>El vial no podrá tener los servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad), a efectos de dar servicio a solares. Aunque sí los puede conducir.</p> <p>El proyecto técnico, a través de un estudio detallado de la topografía de los terrenos, definirá la propuesta y sección idónea y necesaria para el desarrollo del viario previsto</p>

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/21/971124





DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN TIPOLOGIA	
Viario	

*veáse imagen en Anexo

La publicación de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo . Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, 2 de febrero de 2017

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Jaume Munar Fullana

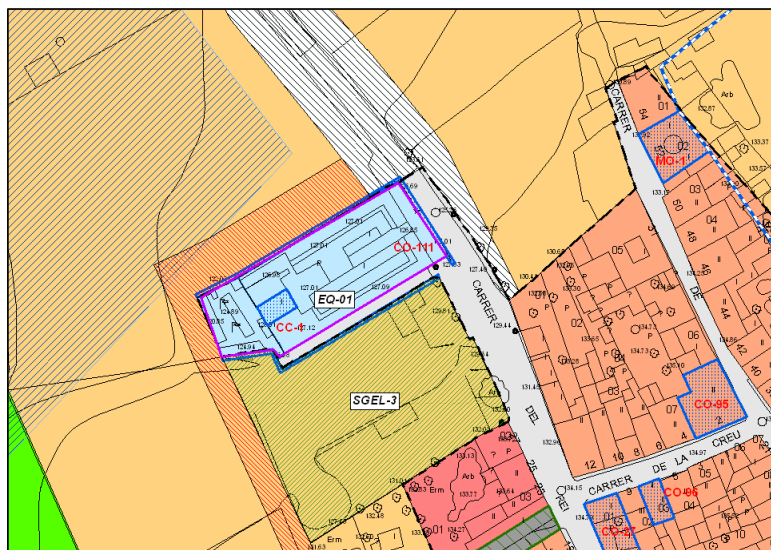


Fichas de equipamientos, espacios libres e infraestructuras

Imágenes

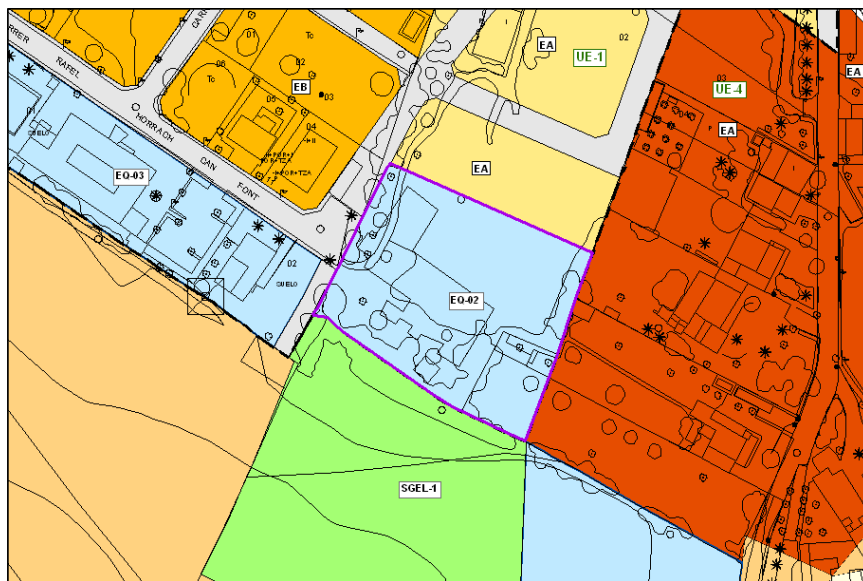
EQ-01

Calle del Rei Jaume I

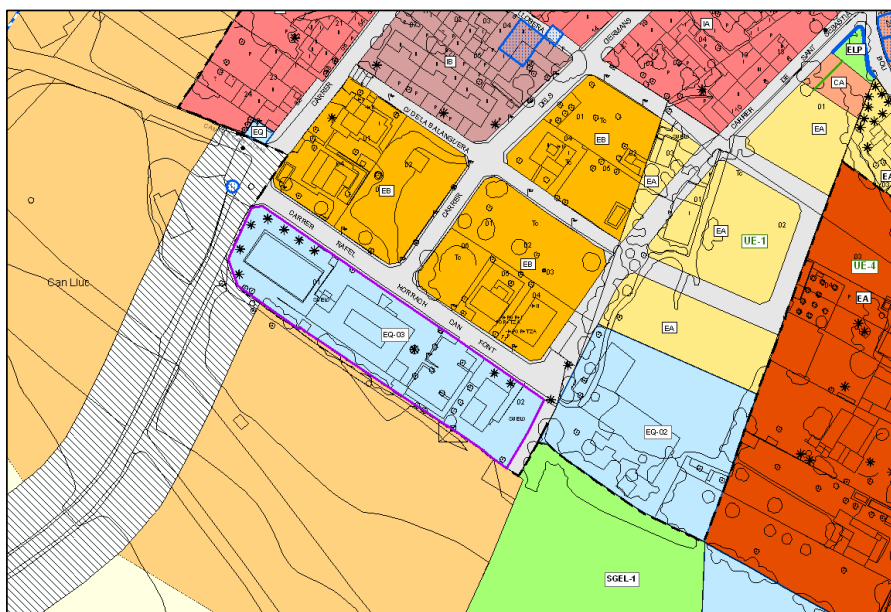


EQ-02

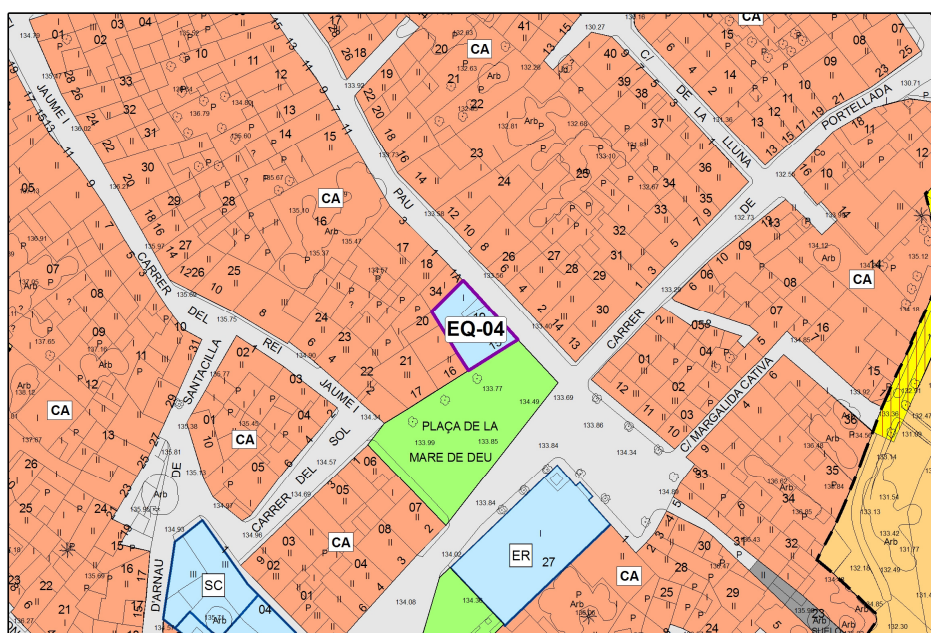
Al final de la calle de Rafel Horrach Can Font



EQ-03
Calle de Rafel Horrach Can Font

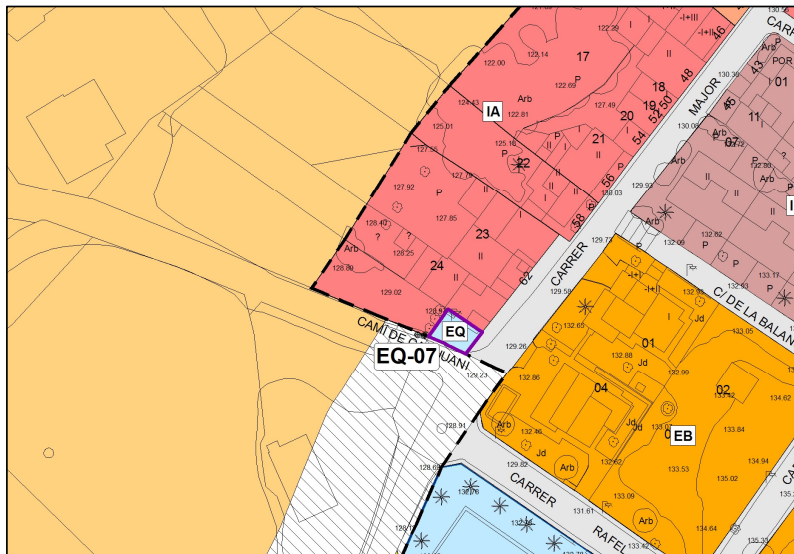


EQ-04
Plaza de la Mare de Déu esquina con la calle de la Pau



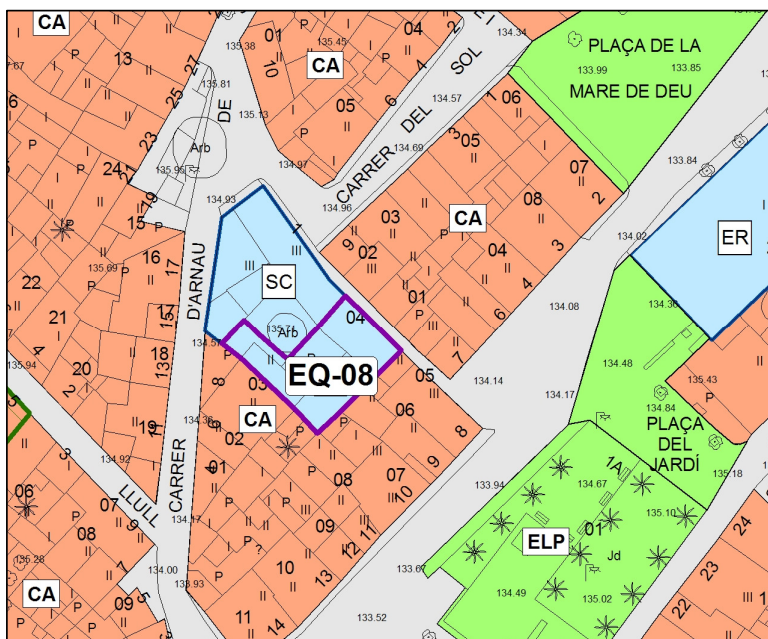
EQ-7

Esquina entre la calle Major y el camino de can Juaní

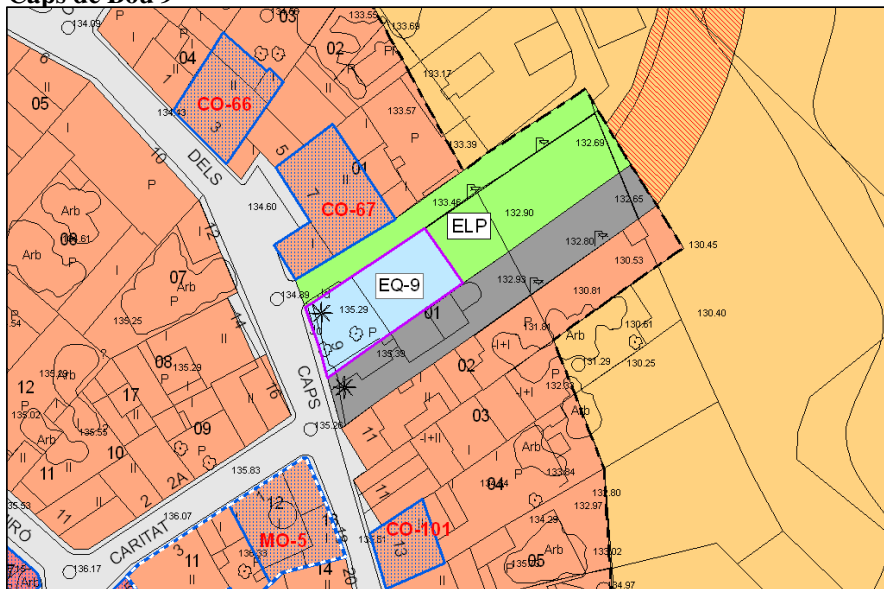


EQ-8

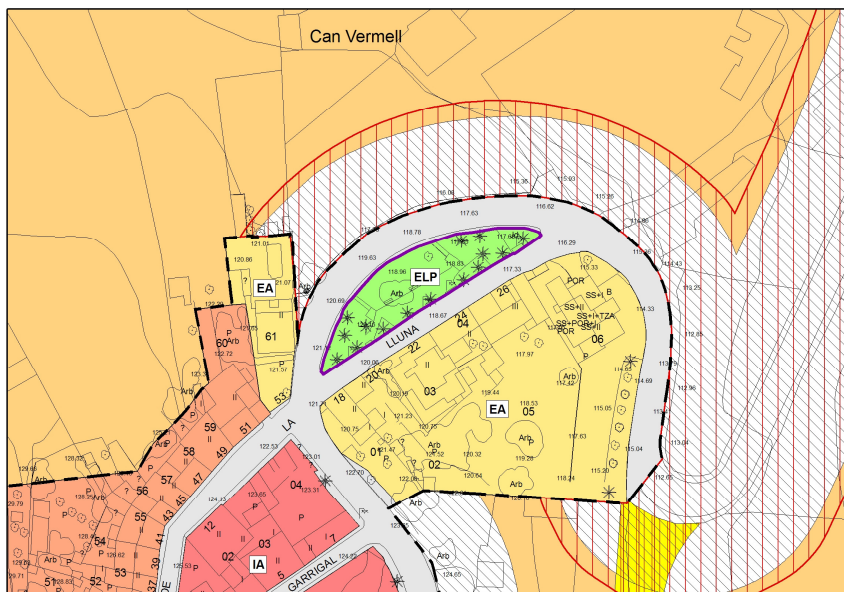
Calle del Convent 1



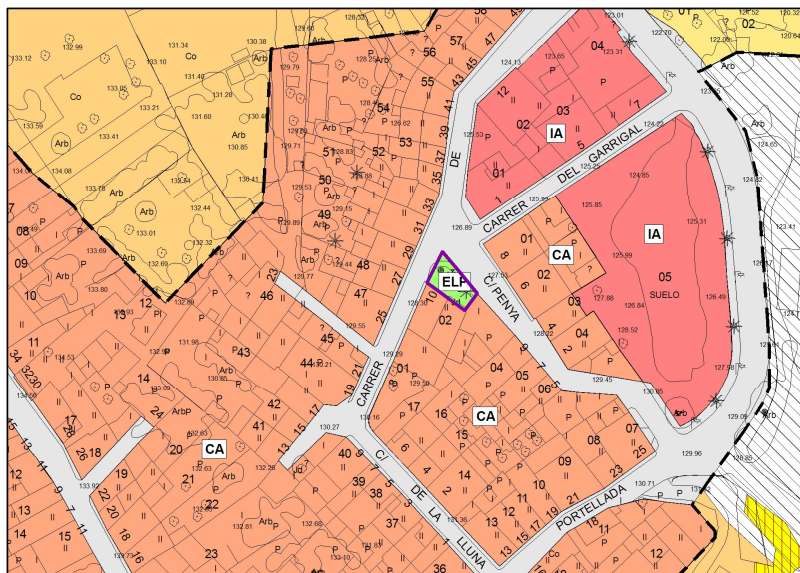
EQ-9
Caps de Bou 9



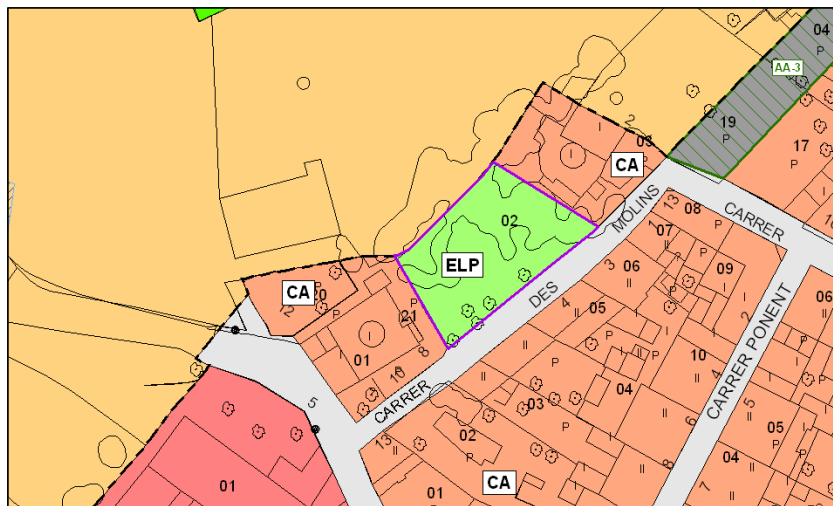
ELP-
Calle de la Lluna



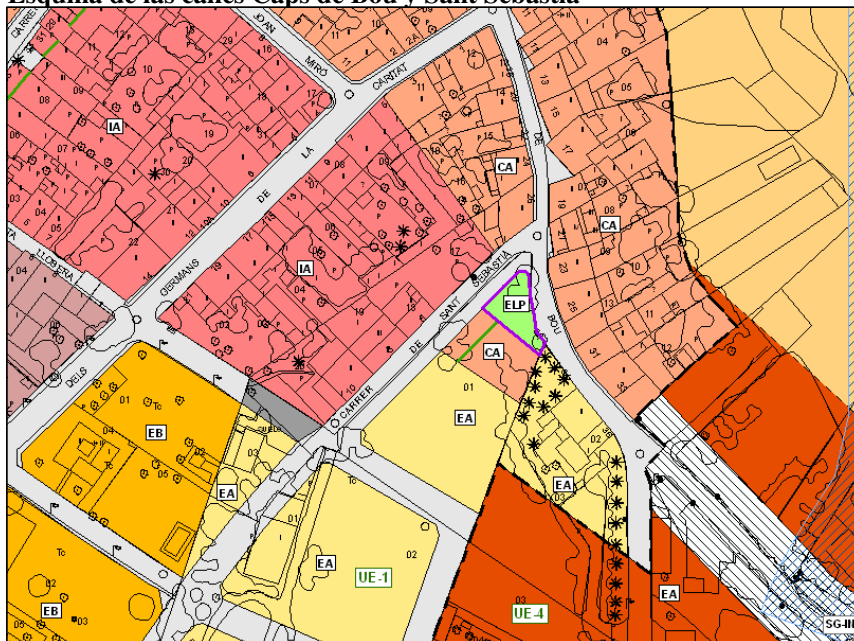
ELP
Esquina entre calles Penya y Lluna



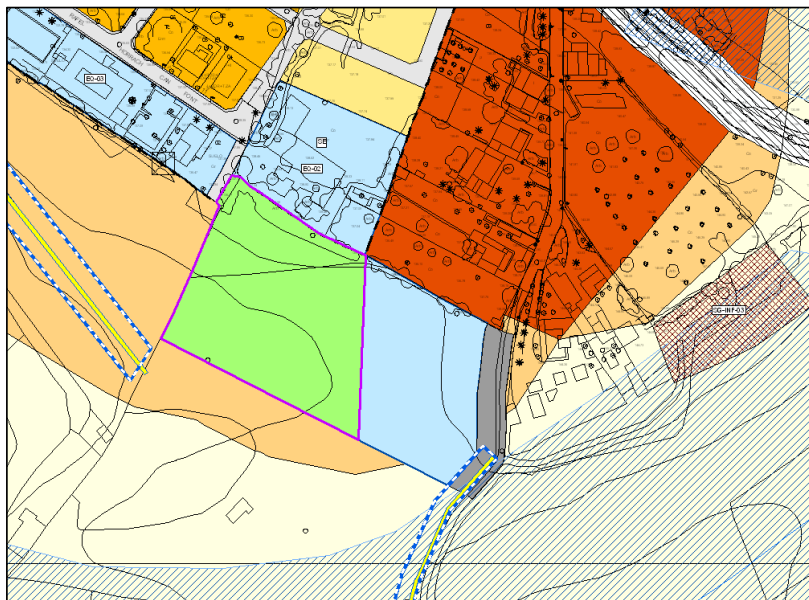
ELP
Calle dels Molins, 4



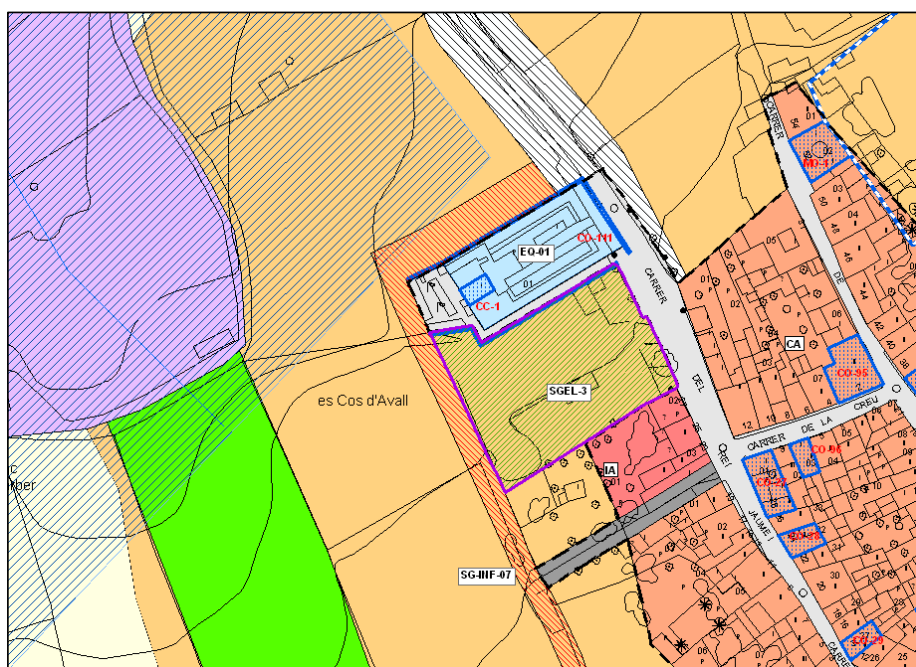
ELP
Esquina de las calles Caps de Bou y Sant Sebastià



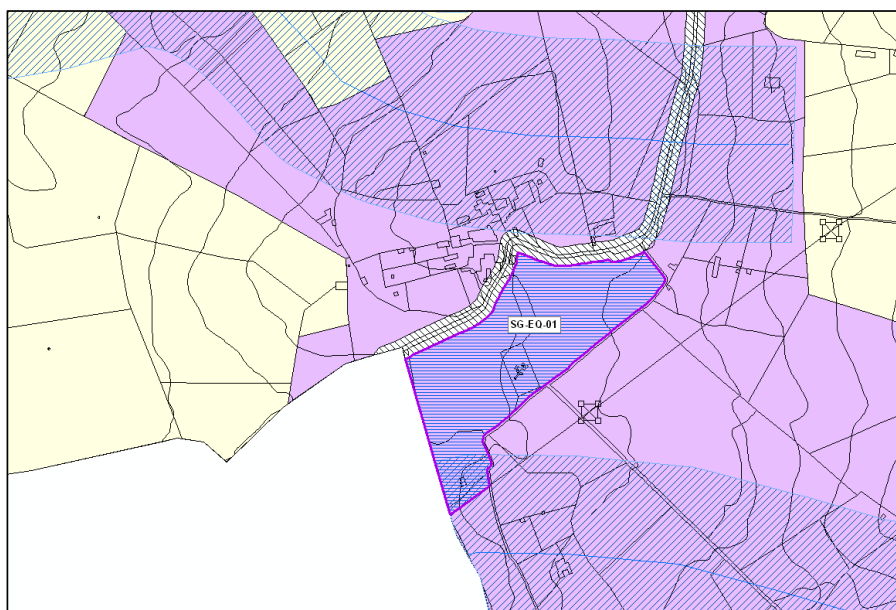
SGEL-1
Contiguo a la zona de equipamientos de Costitx, cerca de la escuela



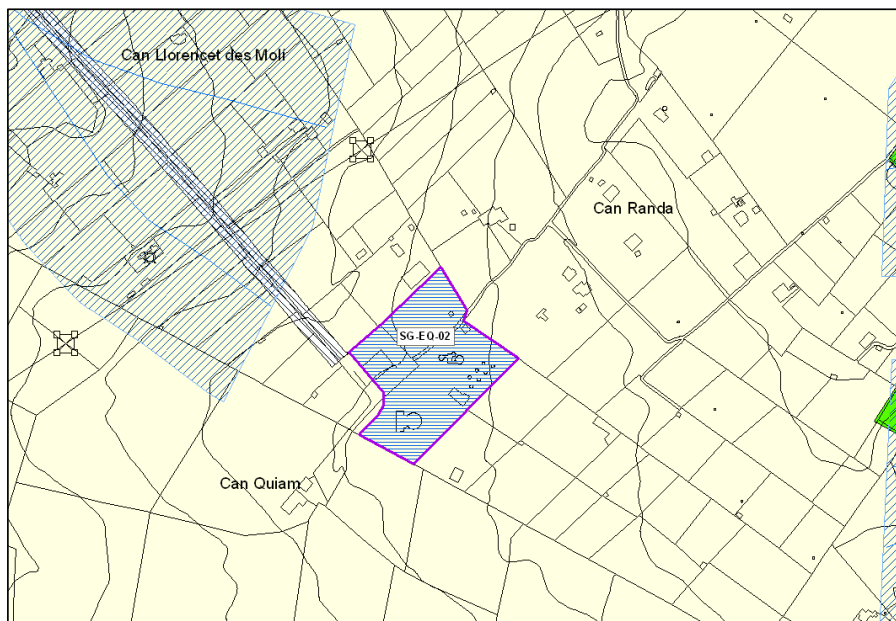
SGEL-3 Calles del Rei Jaume I



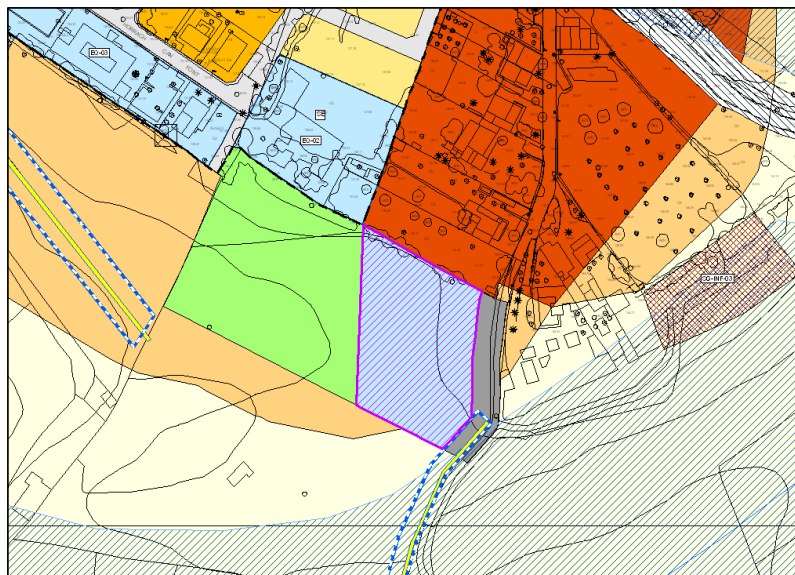
SG-EQ-01 Camino de Binifat



SG-EQ-02
Camino de Son Bernat o camino del observatorio

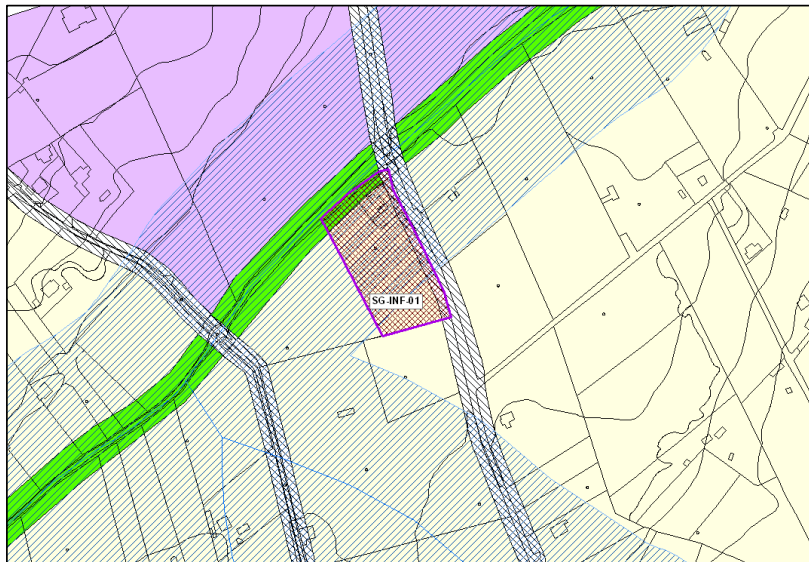


SG-EQ-03
Camino de sa Garriga



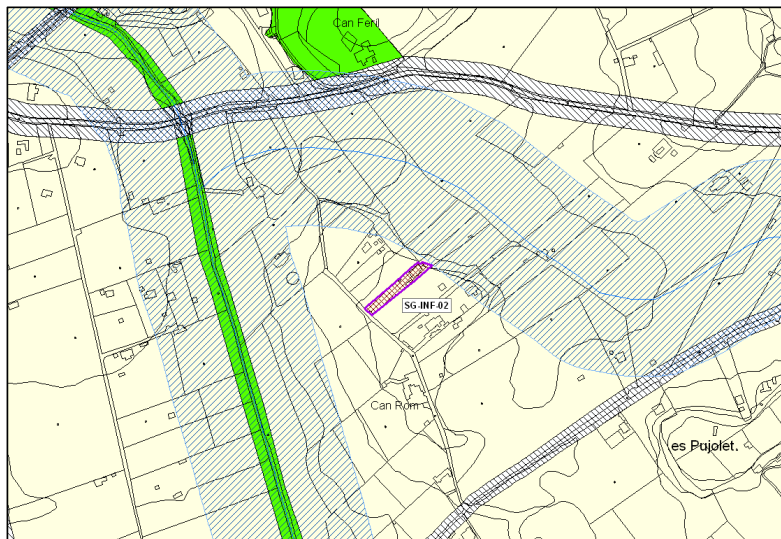
SG-INF-01

Al lado del camino de Son Tomasset, a la altura del torrente d'Alaró

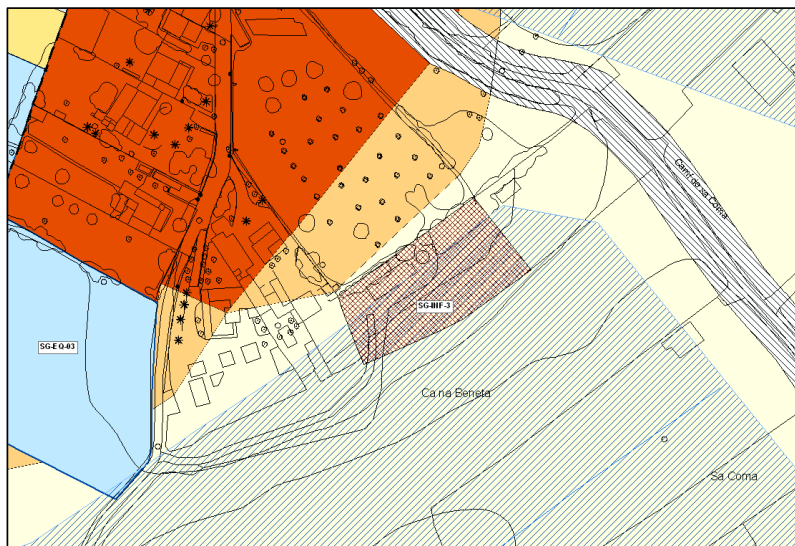


SG-INF-02

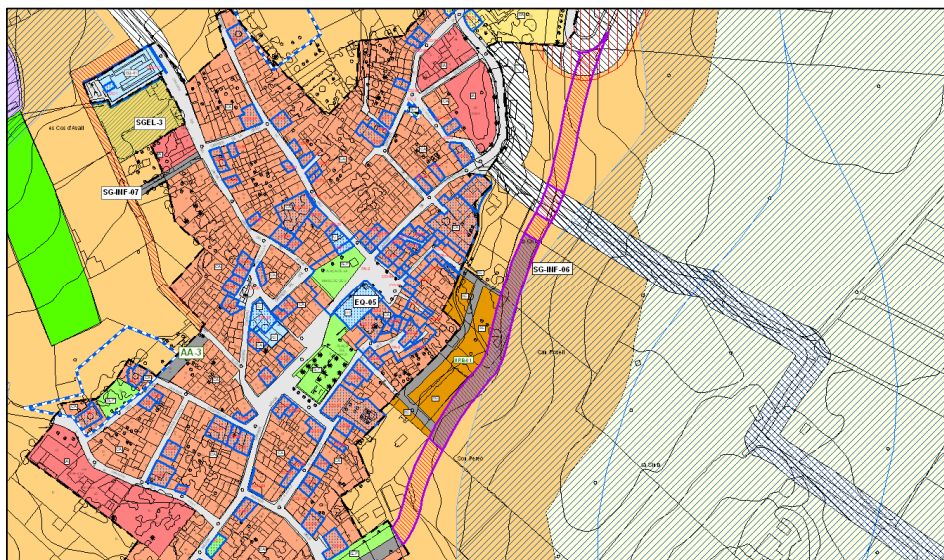
Zona de Can Rom



SG-INF-03
Zona des Serral y ca na Beneta



SG-INF-06
Entre la carretera Ma-3241 y un nuevo viario propuesto que tiene que enlazar con la calle dels Caps de Bou



SG-INF-07

Entre el cementerio y la calle Ramon Llull

